



SILVANO CONTRINI
Direttore responsabile

una “differenza” dalle conseguenze preoccupanti MAPPA O REALTA’? il tecnico dinanzi alle “difformità mappali”

Premesse

Al nostro referente per il Catasto e Tavolare, geometra Stefano Avanzi, è stato sottoposto un quesito ancora e sempre di grande attualità. Quello della difformità tra stato reale e situazione di mappa.

Può sembrare banale ma la differenza porta a conseguenze molto pesanti, sia sotto il profilo della responsabilità professionale sia per le conseguenti controversie, come nel caso che esponiamo di seguito.

La situazione

Ed eccoci al fatto reale.

Un tecnico redige un piano di casa materialmente divisa.

Rappresenta il pianoterra della casa assieme al cortile circostante.

Ad ovest dell’edificio rappresenta quattro posti auto che occupano tutto lo spazio tra la casa ed il confine.

A sud rappresenta un posto auto e la corsia di transito che occupano tutto lo spazio tra la casa ed il confine.

Il piano viene intavolato in una situazione di forte contenzioso tra venditore e condomini.



LA REDAZIONE



Per la conclusione dei lavori (necessari alla concreta individuazione delle proprietà) si rende necessario il rilievo reale del cortile, affidato ad un diverso professionista.

Operati tutti i rilievi necessari, quest'ultimo confronta la planimetria reale con quella rappresentata sul PCMD, accorgendosi di notevoli difformità.

Ad ovest riscontra due metri in più, che formano uno spazio ulteriore non rappresentato sul PCMD.

A sud accerta uno spazio più ridotto di due metri che annullano parte della corsia di manovra.

Davanti a questa preoccupante difformità si rivolge al tecnico estensore del PCMD il quale conferma di avere semplicemente rappresentata la mappa, non potendo modificare la configurazione della particella.

Scoppia il caso, molto preoccupante in quanto tutti i condomini si sentono danneggiati da uno "spazio tavolarmente inesistente" e da una corsia di manovra "realmente impraticabile".

Stretto tra la necessità di risolvere la cosa e di non dare origine a prevedibili contenziosi tra condomini o tra condomini ed il tecnico estensore del PCMD, l'amministratore si rivolge allo studio notarile e ad un conservatore del Libro fondiario i quali esprimono pareri del tutto opposti.

Il parere del primo

Il primo afferma che è tutto regolare. Infatti il tecnico non può fare altrimenti, è tenuto a rappresentare la mappa e le difformità di rappresentazione della mappa competono al Catasto che "dovrebbe" provvedere all'aggiornamento della mappa.

Il parere del secondo



Il secondo è di avviso opposto e precisa che sebbene sul PCMD si debba rappresentare la mappa, la rappresentazione deve essere fatta fornendo “l’attestazione conforme allo stato reale in dd....”. Pertanto la sottoscrizione “conforme allo stato reale” obbliga il tecnico ad esporre il rilievo “reale” e non semplicemente la mappa ingrandita.

Tesi contrastanti

Ovviamente le due tesi sono contrastanti ed inconciliabili.

E’ naturale che l’amministratore, messo in mezzo a due risposte che non lo mettono nelle condizioni di stabilire una conclusione indiscussa e quindi ad una decisione ineccepibile per dirimere la questione, non riesce più a capacitarsi. Di conseguenza si rivolge alla redazione di “P.G.” ben sapendo che proprio nella nostra categoria può trovare gli specialisti in materia.

Di buon grado la redazione accoglie le domande da rivolgere al nostro referente per il Catasto e Libro Fondiario, cioè al geometra Stefano Avanzi il quale fornirà le risposte chiarificatrici che l’Amministratore sta cercando inutilmente.

Chiarimenti nella fattispecie

Davanti a queste due tesi opposte che non forniscono una soluzione al problema, le domande sono le seguenti:

1.

Il tecnico si può esimere dal rilievo e dalla rappresentazione “reale” del perimetro della particella?

No. Non può esimersi dal rilievo reale, ma per la rappresentazione tavolare deve adeguarsi alle particelle rappresentate nella mappa le quali dal punto di vista tavolare non possono – però - essere modificate!

2.

In caso di “difformità” tra mappa e realtà deve comunque rappresentare la realtà oppure la mappa?

Se si trattasse di un rilievo di progettazione dovrebbe rappresentare la realtà ma nel contesto tavolare bisogna adeguarsi alla particella esistente. La cosa è assurda ma capita quotidianamente a tutti i tecnici di dovere anche adattare intere porzioni (appartamenti) ai sedimi già rappresentati nei piani di casa che spesso risultano difformi, per forma e dimensione, dalla realtà.

3.

Questo “adattamento” dipende dalla misura (lieve o vistosa) della difformità?
Non dipende dalle misure, il conservatore (tavolare) impone di non modificare l'esistente.

4.

Sotto il profilo deontologico, accertata la difformità, il tecnico era tenuto a comunicarla al committente?

Non c'è dubbio. Il tecnico era tenuto almeno a comunicarlo al committente!

5.

Concretamente come risulta possibile risolvere la situazione sopra esposta, cioè conciliare la realtà con una mappa deforme o peggio vistosamente erronea?

Per risolvere la situazione,

- bisognerebbe intervenire dal punto di vista catastale modificando la mappa, il che comporta notevoli coinvolgimenti dei confinanti e innumerevoli discussioni;

- sarebbe necessario consultare l'ufficio del catasto per modificare d'ufficio la mappa e portarla allo stato reale (cosa che con gli appalti per il rifacimento delle mappe è stato messo in atto);
- verificare l'appoggio alla mappa storica d'impianto la quale potrebbe essere più precisa delle attuali digitalizzate;

In conclusione rimane il fatto che il conservatore non lascia apporre alcuna modifica alla mappa nella rappresentazione del piano di casa se questa è difforme dalla mappa catastale rappresentata.

6.

Il tecnico che redige il PCMD di cui sopra è responsabile di una rappresentazione “difforme dallo stato reale”?

Sì e no, dipende dall'utilizzo del rilievo e dalla rappresentazione grafica della proprietà, che spesso è difforme dalla realtà perché la mappa catastale e/o i piani di casa esistenti sono difformi. Addirittura alcuni ancora rappresentati con scala a vista!

CONCLUSIONI

A seguito di tutti questi chiarimenti, abbiamo capito che nella condizione “ideale” di perfetta corrispondenza tra “realtà” e “mappa” non sussistono problemi.

Viceversa nel caso di mancata corrispondenza, se il tecnico deve rappresentare la mappa (difforme) e la realtà che non coincide, potrebbe adottare la seguente soluzione.

Informare della difformità il proprio committente.

Rappresentare la realtà proporzionalmente opportunamente “adattata” allo stato catastale.



Ciò avrebbe evitato la situazione inestricabile esposta in premessa e consentirebbe, secondo giurisprudenza corrente, di riportare nella realtà le misure grafiche in maniera proporzionale.