

**Verona**

**Agli Ordini e Collegi Professionali**

**OGGETTO: Rappresentazione in mappa di spartitraffico, aree verdi, aiuole e simili in caso di lottizzazione urbanistica.**

Con riferimento all'oggetto si evidenzia che nella cartografia catastale non risulta possibile assegnare a porzioni di terreno quali aiuole, marciapiedi e parcheggi ricompresi nelle sedi stradali numeri identificativi distinti. Tale approccio sarebbe di fatto anche pregiudizievole ad una corretta leggibilità della mappa, creando una sovrapposizione di numeri che di fatto, con buona probabilità, coprirebbero le linee perimetrali delle particelle stesse e/o dei fabbricati presenti.

E' necessario quindi procedere con l'identificazione della "strada", comprensiva delle porzioni di terreno summenzionate per proseguire, ove richiesto, con il successivo atto di cessione al comune. L'identificazione delle porzioni di terreno che si diversificano dal contiguo, la cui iscrizione viene richiesta ai soli fini civilistici per il trasferimento e/o la costituzione di diritti reali e inventariali a supporto della gestione del territorio se, come sopra specificato, caratterizzati da stabilità nel tempo, possono essere indicati in cartografia utilizzando la linea tratteggiata.

Al fine di agevolare l'identificazione di detti beni è possibile, una volta perimetrati con linea tratteggiata, esplicitare in relazione tecnica la superficie reale di ogni porzione, dichiarata dal tecnico redattore e riportata nell'atto sottoscritto dai titolari di diritti reali sulle particelle.

Nella ipotesi, non infrequente, di anomalie riscontrate nella superficie rilevata (superficie reale: SR) e superficie catastale (superficie nominale: SN) si considererà la prima per le finalità legate alla fattispecie di cui trattasi.

Infatti, con riferimento alla casistica di cui si tratta, si precisa che, in base al D.M. 28/98, si intende per "particella di possesso" l'elemento inventariale minimo della cartografia, costituita da una porzione di terreno, sito nello stesso comune e foglio di mappa, caratterizzata da continuità fisica ed isopotenzialità produttiva, nonché da omogeneità dei diritti reali sullo stesso insistenti.

Inoltre, l'Istruzione del 1970 *Formazione delle Mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali Nuova Istruzione di Servizio, al Paragrafo 12* specifica che:

“[...] Le strade pubbliche (statali, provinciali e comunali) o soggette a servitù pubblica (vicinali) si rappresentano in mappa con linea continua corrispondente ai limiti della loro sede. Sono da comprendere nella sede stradale il piano viabile, le cunette, nonché le scarpate e le zone di rispetto e protezione laterali quando hanno larghezza grafica inferiore a mm. 3 o di larghezza superiore quando non forniscono reddito apprezzabile [...]”

e continua con:

“[...] Se la sede stradale comprende aree a livelli diversi (rampe, scale, tornanti ed alte banchine) il limite di separazione di esse si rappresenta con linea tratteggiata. In modo analogo si rappresentano gli spartitraffico, i quadrifogli, le aiuole e simili, sempre che abbiano carattere di stabilità [...]”.

Va inoltre tenuto presente che la superficie catastale riportata in visura e quella grafica potrebbero non corrispondere in generale a quella reale. Il catasto, infatti, è nato per fini di calcolo delle imposte e le mappe d’impianto, sebbene realizzate nella fase di formazione sulla base del rilievo e la misura della geometria della particella, aveva lo scopo di determinare il reddito imponibile dei terreni, ciò che ha comportato la non necessaria estrema precisione, cosa che si è riverberata nel tempo con gli atti di aggiornamento cartografico. Infatti, va ricordato che il catasto terreni italiano é geometrico, particellare, ma **non probatorio**.

Il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 (Perfezionamento e Revisione del Sistema Catastale) all’art.5 (Presentazione dei tipi di frazionamento) e all’art.6 (Redazione dei tipi di frazionamento) specifica che le nuove linee dividenti devono essere definite mediante misure prese sul terreno e riportate sul disegno. Il loro posizionamento sarà indicato con la massima approssimazione possibile sul tipo di frazionamento eseguito sull’estratto della mappa in modo tale che le superfici delle particelle da dividere risultino ripartite fra le particelle derivate dal frazionamento in proporzione delle superfici effettive. Ne deriva quindi che, a meno che l’atto di aggiornamento non interessi l’intera particella (art.7 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 [...] *qualora il trasferimento non richieda il frazionamento delle particelle, le misure necessarie per la dimostrazione di cui al comma precedente devono essere riportate su di un disegno, detto tipo particellare, nel quale viene riprodotta la configurazione delle particelle trasferite*) o, se pur richiedendo il frazionamento, il relativo tipo risulta corredato di tutte le misure idonee a consentire la completa dimostrazione della determinazione delle superfici; la superficie indicata negli atti catastali risulta essere di tipo “nominale”.

In conclusione, qualora nell’aggiornamento geometrico delle particelle si riscontri una differenza di superficie tra quelle rilevate nel frazionamento e quelle in atti catastali rappresentate nella mappa, rimane a carico delle parti la facoltà di ritenere quale documento sia da considerarsi probante ai propri fini e/o di procedere con ulteriori atti di aggiornamento ritenuti idonei.

Cordiali saluti.

Il Direttore UP-T Verona (\*)  
*Francesco Salvatore Mazzoccoli*  
*Firmato digitalmente*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Mariani Daniele

originale del documento è archiviato presso l’Ufficio emittente