

L'attività del Geometra in ambito catastale

di Bruno Razza

Introduzione:

L'Agenzia del Territorio, gestisce il Catasto in Italia e fornisce tanti servizi all'utenza pubblica, privata e tecnica. Dispone di una banca dati molto importante dal punto di vista inventariale, del diritto e della fiscalità, relativamente agli immobili, terreni e fabbricati.

Molto importanti sono i servizi che l'Agenzia del territorio fornisce ai Geometri liberi professionisti, i quali eseguono normalmente l'aggiornamento del Catasto.

Oggi con le nuove procedure di aggiornamento del Catasto dei Terreni, i Geometri richiedono e ricevono per via telematica, l'estratto di mappa e tutti dati amministrativi tecnici e censuari necessari per eseguire l'aggiornamento, che poi trasmettono sempre per via telematica.

Per il Catasto dei Fabbricati, l'ultima importante novità, attiva dal mese di settembre scorso, è quella della possibilità per tutti i Geometri abilitati, di richiedere e ricevere per via telematica le planimetrie delle unità immobiliari, conoscendo così immediatamente la realtà dell'accatastato.

1.

Il principale aggiornamento del Catasto Italiano, è quello che riguarda la proprietà privata, ai fini della fiscalità e della corretta inventariazione degli immobili.

2.

Per legge, i proprietari sono tenuti a dichiarare tutte le modifiche che avvengono nella consistenza dei loro beni immobili, sia al Catasto dei Terreni, che a quello dei Fabbricati.

3.

In questo modo gli archivi catastali debbono essere sempre aggiornati.

4.

La parte prettamente tecnica degli aggiornamenti catastali è svolta dai professionisti privati, esterni all'Amministrazione Catastale, i quali nella maggior parte, sono Geometri.

5.

I tecnici catastali non si occupano di questo, avendo negli anni acquisito prevalentemente un ruolo di controllo e conservazione dei dati.

6.

Quindi l'aggiornamento catastale, avviene attraverso l'intervento tecnico dei Geometri privati liberi professionisti, a spese dei loro clienti, che sono i proprietari degli immobili.

7.

Gli aggiornamenti tecnici del Catasto dei Terreni sono di tanti tipi, cartografici, geometrici, amministrativi, censuari e di diritto, ma i principali (tra quelli prodotti dai Geometri), sono tre:

i frazionamenti delle particelle catastali, le introduzioni in mappa dei fabbricati e le verifiche particellari.

8.

Gli aggiornamenti tecnici del Catasto dei Fabbricati sono invece principalmente due: la denuncia delle nuove costruzioni e la variazione delle costruzioni che vengono modificate.

Catasto dei Terreni:

Frazionamenti. (Tipi di frazionamento):

9.

Sono gli atti di aggiornamento geometrici con i quali si dividono i terreni e sono elaborati essenziali per determinare le nuove linee dividenti tra le proprietà e quindi per trasferire i diritti relativi.

10.

Il Geometra misura sul luogo l'oggetto del rilievo (una o più particelle catastali), riferendo geometricamente le misure ad un triangolo di Punti Fiduciali (punti stabili di riferimento, quali spigoli di fabbricato, cippi stabili, murature significative, confini certi, ecc.).

11.

La restituzione analitica e grafica degli elementi del rilievo, viene poi immessa nella procedura PREGEO, che è un programma informatico dell'Amministrazione, con il quale si definisce l'atto tecnico del frazionamento.

12.

Attraverso la procedura PREGEO, si inserisce in mappa il rilievo con le nuove dividenti che determinano il frazionamento, si calcolano le superfici ed i redditi del terreno frazionato e si determinano così le nuove particelle catastali.

13.

Il frazionamento è un'operazione indispensabile nelle divisioni delle proprietà. Il Geometra è responsabile del rilievo e garantisce con la sua professionalità, la correttezza delle misure che vengono inserite nella banca dati.

14.

L'amministrazione catastale controlla la bontà dei dati che vengono presentati ed è responsabile della corretta gestione della

cartografia e della conservazione dei dati amministrativi e censuari.

Introduzione in mappa dei fabbricati.(Tipi mappali)

15.

Quando su di un terreno viene costruito un fabbricato, è necessario introdurre la geometria planimetrica della nuova costruzione in mappa.

16.

L'operazione tecnica è molto simile a quella del frazionamento, sia per le modalità del rilievo (che è sempre appoggiato ai Punti Fiduciali), che per la procedura PREGEO.

17.

E' importante, perché garantisce la corretta identificazione in mappa dell'edificato.

Verifica particellare (Tipo particellare):

18.

E' una procedura poco usata e che normalmente serve ad identificare i confini di una particella catastale o di una proprietà, per garantire tecnicamente le reali dimensioni metriche e di superficie del terreno, esistenti sul luogo.

19.

E' un'operazione importante che i Geometri eseguono di solito in occasione delle riconfinazioni e quando i proprietari vogliono conoscere precisamente la consistenza del loro terreno, quindi si tratta sostanzialmente di un rilievo, che non modifica né i dati né la cartografia catastale.

20.

Ha rilevanza soprattutto nel caso si tratti di terreni pregiati e di valore, dove la precisione ha un significativo riscontro economico.

21.

Attualmente, superate le vecchie procedure manuali, grazie alle nuove tecnologie, gli atti di aggiornamento che vengono

presentati al Catasto dai Geometri, dopo un adeguato controllo tecnico procedurale, vengono immessi nella banca dati immediatamente e le approvazioni avvengono in tempo reale.

22.

Inoltre, la trasmissione di tutti gli atti di aggiornamento può avvenire direttamente anche per via telematica. Oggi la trasmissione telematica in Italia è una procedura ancora facoltativa e sperimentale, ma i Geometri confidano che molto presto diventi definitiva ed obbligatoria in tutti gli Uffici del territorio nazionale.

23.

Grazie a questa procedura, i Geometri invieranno direttamente dal proprio Studio il loro elaborato tecnico, i controlli e le approvazioni catastali saranno del tutto automatiche e il buon esito della pratica sarà garantito sempre in tempo reale, per via telematica.

Tutto ciò con grande vantaggio per i Geometri, per l'Ufficio e per la committenza.

Catasto dei Fabbricati.

24.

Gli aggiornamenti del Catasto dei Fabbricati, riguardano l'accatastamento dei fabbricati di nuova costruzione e di quelli che nel tempo, vengono modificati, per demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, ecc.

25.

Il Geometra rileva il fabbricato in tutti i dettagli interni ed esterni, produce le planimetrie delle unità immobiliari, descrive tutti gli elementi caratteristici dell'immobile e presenta una proposta di classificazione, ai fini fiscali, determinando la "rendita catastale".

26.

La procedura tecnica in uso si chiama DOCFA e consente di trasformare tutte le informazioni necessarie ad identificare il fabbricato da accatastare in formato digitale (dimensioni, consistenza, finiture, qualità, grafici e valutazioni).

27.

La banca dati viene quindi aggiornata in tempo reale mediante le pratiche che presentano i Geometri. Anche quelle del Catasto dei Fabbricati, come quelle del Catasto dei Terreni, si possono presentare per via telematica.

28.

In Italia quindi si va velocemente verso un Catasto digitale, completamente informatizzato e telematico, continuamente aggiornato con il lavoro dei Geometri.

29.

Ma l'impegno maggiore per i Geometri che lavorano in ambito catastale, è quello di garantire il perfetto rispetto delle norme che richiedono ai proprietari degli immobili, la corrispondenza tra edificato, assentito ed accatastato e lo certificano.

30.

Questo consente di ottenere la puntuale rappresentazione grafica del suolo, la corretta identificazione delle unità immobiliari e la

più equa possibile definizione dei diritti e della fiscalità correlate
agli immobili.

Ed in questa attività, i Geometri sono i protagonisti principali.