Zeitschrift: Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement = Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire = Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

Herausgeber: geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und Landmanagement

Band: 116 (2018)

Heft: 3

Artikel: Garantire i diritti reali : errore di misurazione e processo di correzione

Autor: Sisini, C.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-815933

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

de surveillance donne suite en rédigeant son propre rapport, afin que le géomètre puisse communiquer officiellement la solution retenue aux parties impliquées. Si la solution consensuelle ne satisfait pas les propriétaires, ils peuvent réagir par voie administrative, ce qui prévoit le dépôt public du plan de mutation. Ce document est consultable pendant 30 jours à la chancellerie communale. Le géomètre devra organiser la publication dans la feuille officielle cantonale et informer l'officier du registre foncier ainsi que tous les propriétaires concernés. En outre, deux éléments complémentaires méritent d'être mentionnés: les éventuelles corrections de servitude entre les fonds et l'existence d'éventuelles hypothèques sur les propriétés. Quand la période de dépôt public s'achève, en l'absence d'opposition, le géomètre procède par instance à l'inscription sur le registre foncier du plan de mutation et des éventuels autres plans, afin de mettre à jour les servitudes. Finalement, il devra encore aviser par lettre recommandée les propriétaires de titres hypothécaires en les remettant au bureau des registres, afin de compléter l'inscription (Art. 135 ORF.)
Après cette étape importante, le géomètre comptabilise les frais pris en charge et en informe le bureau cantonal de la mensuration officielle, afin que ce dernier puisse engager un recours auprès de la personne à l'origine de la contradiction. À ce stade, la procédure est considérée comme terminée, car les droits réels ont été rétablis.

Bien que ces situations de contradiction soient rares dans la pratique, la recherche exposée dans ce travail m'a permis de connaître et d'exploiter la situation actuelle de la mensuration officielle.

Sisini Cesare
Technicien en géomatique BF
Ing. Calderari Patricio
C.P. 45
CH-6850 Mendrisio
cesare.sisini@ticino.com

Source: rédaction PGS

Garantire i diritti reali

Errore di misurazione e processo di correzione

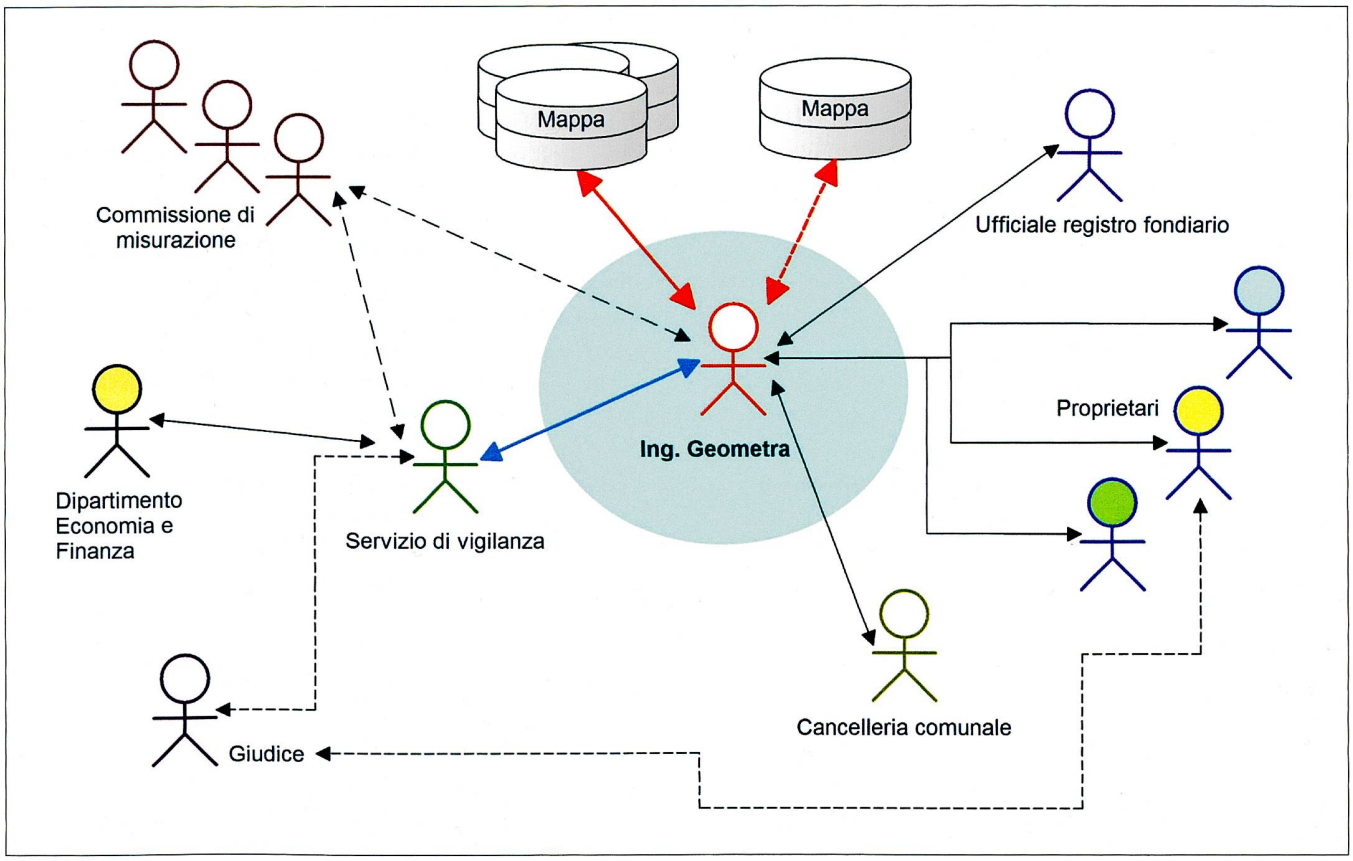
Errore o contraddizione? È il quesito di base sul quale il lavoro di ricerca si è dedicato per presentare alla commissione di qualità il lavoro di diploma.

C. Sisini

Prima d'inoltrarci nel complesso percorso giuridico, affrontiamo il problema interrogandoci su come sia possibile riscontrare degli errori nella Misurazione ufficiale. La nostra attività professionale è fondata sulle regole dell'arte nello svolgere, principalmente, l'iter di un primo rilevamento o di una tenuta a giorno. Dobbiamo prendere in considerazione del fatto che le misure del terreno, sono trattate in un secondo tempo in ufficio. Questi dati che siano analogici o digitali, se avviene, una manipolazione errata può far scaturire una complicazione del processo. La capacità oggigiorno del trattamento dei dati è senza dubbio avanzato rispetto a una volta, quando il calcolo era gestito più semplicemente. Altri casi possono riguardare il momento di passaggio tra la misurazione ufficiale con l'allestimento del registro fondiario definitivo (da primo rilevamento) e la situazione giuridica precedente non ripresa nella nuova forma, creando una contraddizione tra il terreno e la mappa. Anche il rilevamento all'interno di un nucleo di un paese, può creare incertezze date dalle delimitazioni spesso molto irregolari dei muri promiscui. Analogo al precedente caso, ma di approccio differente, quando l'operatore definisce la geometria dei fondi a schermo, collegando i punti di confine non correttamente. In generale le tempistiche sempre più strette e la necessità di contenere i costi del lavoro, rendono frenetico e ancor più complessa l'attività da svolgere. Tramite l'utilizzo di sistemi informatici sempre più efficienti, sarà possibile ridurre i casi. Anche avendo una visione critica tra i valori numerici rispetto al risultato grafico, o ancora, tramite un controllo a due del lavoro svolto, molte problematiche potranno essere evitate.

Il rigore nel quale una misurazione ufficiale deve essere gestita, porta una doppia responsabilità sul mandato affidato all'ingegnere geometra (art. 41 LGI). Quale pubblico ufficiale, nel garantire la corretta gestione sulla MU (art. 61 CO). Allo stesso tempo anche la conduzione d'un ufficio privato (art. 41 e 398 CO), tramite la responsabilità del suo operare sulla base dei contratti di prestazione pubblici e/o privati. In entrambi i casi, la sua posizione potrà essere richiamata, premessa la prescrizione di 10 anni dal momento della consegna del lavoro svolto (art. 60 CO).

Nel nostro stato di diritto abbiamo nella Costituzione federale, all'art. 26 «Garan-



L'ingegnere geometra al centro della procedura.
Der Ingenieur-Geometer im Zentrum des Prozesses.
L'ingénieur-géomètre: l'acteur majeur de la procédure.

zia della proprietà» la pietra miliare sulla quale sono fondate tutte le leggi applicate nel garantire i diritti reali. Altro importante articolo inserito di recente nella CF, l'abbiamo all'art. 75a «Misurazione», il quale stabilisce il compito della Confederazione nella gestione della misurazione nazionale. Su quest'ultimo articolo prende spunto la Legge federale sulla geoinformazione (LGI) che all'art. 29 «Compiti» stabilisce alla Misurazione ufficiale il compito di assicurare la disponibilità dei geodati di riferimento vincolanti per i proprietari e delle informazioni descrittive relative ai fondi. Di seguito con l'Ordinanza della Misurazione Ufficiale (OMU) all'art. 14a «Correzione di contraddizioni» e agli articoli 28, 29 e 42, custodiscono le relazioni nel dirimere la tematica.

Le problematiche riguardanti la contraddizione tra la situazione del terreno e quanto riportato in mappa (art. 668 CC), possono toccare singolarmente o in modo congiunto, sia la descrizione del fondo, sia i beni immobili. Altro aspetto da segnalare, riguarda la differenza di superficie del fondo rispetto ai dati della mappa. In questo caso i riferimenti citati non potranno essere utilizzati per una causa civile, perché la superficie del fondo non è un valore assoluto ma una conseguenza data dalla posizione dei punti di confine.

Al momento in cui il geometra riscontra lui stesso o viene informato, di differenze sulla proprietà riguardanti il confine della stessa o per il suo descrittivo, ha il compito di procedere nel sanare la situazione. Attenzione, non in maniera autonoma, ma dando avvio a una stretta comunicazione con il Servizio di vigilanza cantonale della misurazione ufficiale. Solo dopo aver ricevuto la conferma del Servizio di vigilanza, potrà procedere nell'allestimento dei documenti necessari. Complessivamente la ricerca ha portato a evidenziare ben 5 differenti circostanze. Si parte dalla procedura più semplice, con la correzione degli elementi descrittivi; o con la procedura data da una scelta consensuale; oppure tramite una procedura amministrativa semplice; o tramite una procedura amministrativa con opposizione; o con il più complesso iter della via amministrativa dove sarà coinvolto un giudice.

Il manifestarsi di contraddizioni, a seguito del coinvolgimento dei proprietari interessati, potrebbe portare la controversia in un'accesa lite tra confinanti. Situazione questa aggravata se tra le parti per varie ragioni sono già avvenuti degli screzi d'altra natura. Vi è però da rimarcare che lo stato della mappa è da qualche tempo non coerente. Magari gli stessi fondi hanno già avuto un cambiamento di proprietario. Pertanto le persone coinvolte possono non essere tutte informate dello stato originario del loro diritto reale. In generale, fatta una chiara ed esaustiva

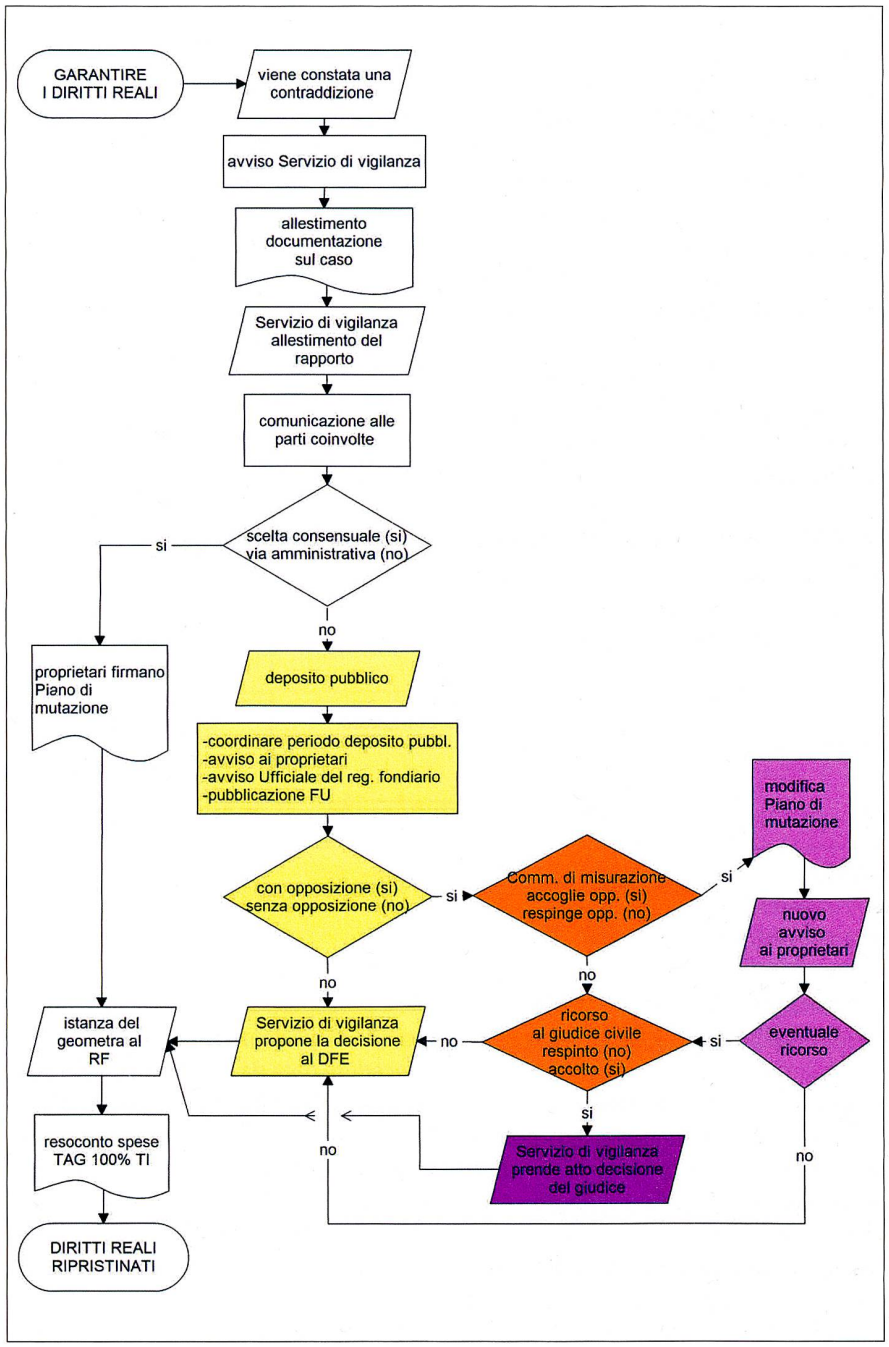


Diagramma di flusso sul processo di lavoro.
Flussdiagramm zum Arbeitsprozess.
Diagramme des flux de travail.

informazione queste procedure di contraddizioni, si risolvono senza fomentare nuovi litigi. Per esemplificare un processo prenderemo in considerazione la via amministrativa semplice (3° caso). Pertanto come dicevamo in precedenza, costata una contraddizione e preso contatto con il Servizio di vigilanza, il geometra dovrà allestire un primo rapporto per documentare la situazione. Il Servizio di vigilanza darà seguito con un proprio rapporto, così che il geometra potrà comunicare in modo ufficiale alle parti coinvolte, la soluzione che si potrà adottare per questo caso. I proprietari, se non concordano con la soluzione consensuale, daranno avvio all'iter per via amministrativa. Questa via prevede il deposito pubblico del piano di mutazione. Il documento è esposto per 30 giorni presso la cancelleria comunale. Egli dovrà organizzare la pubblicazione sul Foglio ufficiale, come pure, avvisare l'Ufficiale del registro fondiario e tutti i proprietari coinvolti. A complemento di ciò, vi sono da rilevare altri due aspetti. Il primo al riguardo di eventuali correzioni di servitù tra i fondi. Il secondo aspetto riguarda l'eventuale presenza d'ipoteche sulle proprietà. Allo scadere del periodo di deposito pubblico, se non si manifesta nessuna opposizione, il geometra procede tramite istanza all'iscrizione nel registro fondiario del piano di mutazione e di eventuali altri piani per l'aggiornamento delle servitù. E ancora dovrà tramite raccomandata, avvisare i proprietari possessori di cartelle ipotecarie, nel consegnarle all'ufficio dei registri, così da completare l'iscrizione (art. 135 ORF). A conclusione di questo importante passo, il geometra raccoglierà le spese sostenute e le invierà all'Ufficio della misurazione cantonale, in modo che lo stesso ufficio possa far causa di regresso nei confronti di chi ha causato la contraddizione. A questo punto la procedura si può considerare conclusa essendo i diritti reali ripristinati.

Benché queste situazioni di contraddizione si manifestino in maniera esigua nell'attività professionale, la ricerca proposta in questo lavoro di diploma, mi ha permesso di apprendere e valorizzare meglio l'attuale situazione della misurazione ufficiale.

Sisini Cesare
Tecnico in geomatica con APF
Ing. Calderari Patricio
C.P. 45
CH-6850 Mendrisio
cesare.sisini@ticino.com

Fonte: redazione PGS