

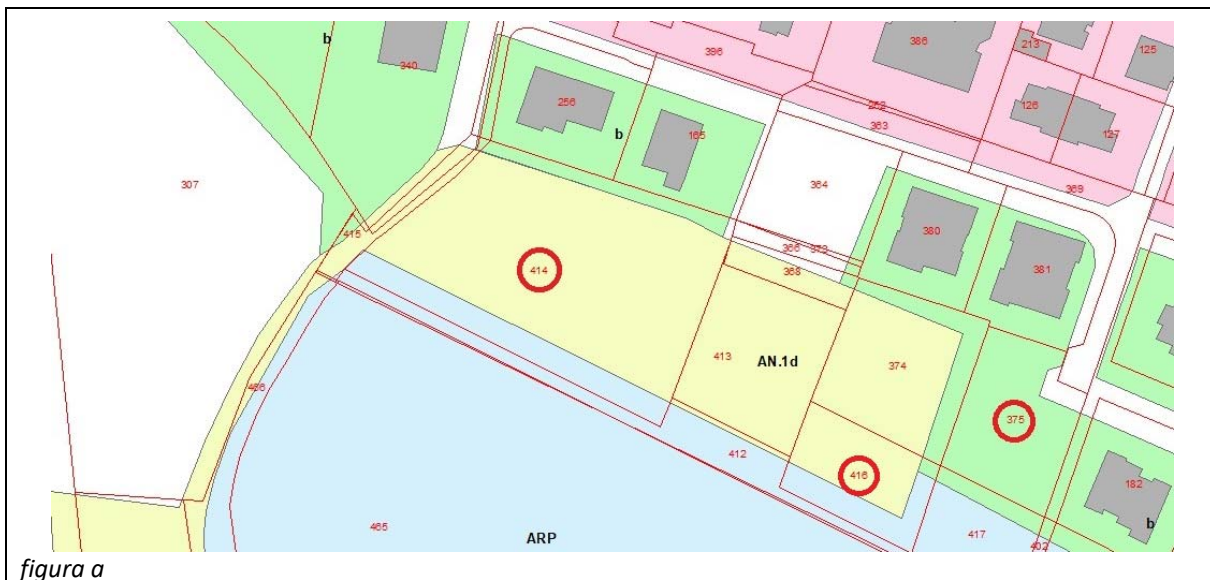


## **I PIANI URBANISTICI E LA CARTOGRAFIA CATASTALE: UNA RELAZIONE INDISPENSABILE**

## 1. la collimazione del piano urbanistico alla cartografia catastale

La pubblicazione dei piani urbanistici sui siti dei comuni è ampiamente diffusa, e si è affermata come un apprezzato servizio di corrente utilizzo da parte sia dei professionisti che dei funzionari comunali. Nella maggior parte dei casi la sua utilità è tuttavia diminuita dalla difficoltà di individuare con precisione le zone, tutele, rispetti che interessano una data proprietà.

La proprietà è infatti individuata sulla cartografia catastale, mentre i piani urbanistici sono generalmente redatti sulle carte tecniche regionali, a scala molto minore. La visualizzazione ingrandita del piano urbanistico sullo sfondo della mappa catastale mostra come la corrispondenza generale si confonda ai margini delle zone o aree, con sovrapposizioni e commistioni improprie, pur essendo nel medesimo sistema di coordinate.



Ad esempio, in questo caso (*figura a*) la discordanza del piano urbanistico rispetto alla mappa catastale porta sulla particella 414 quattro diverse destinazioni, di cui almeno due improprie (zona di completamento e parcheggio). La particella 416, di ottocento metri quadrati, include tre diverse destinazioni, la 375 include un pezzo del parcheggio esistente al suo esterno. In tutti questi casi l'accertamento o la certificazione della destinazione urbanistica vigente, e la determinazione del valore imponibile IMU non sono automatizzabili, ma esigono un minuzioso lavoro di interpretazione.

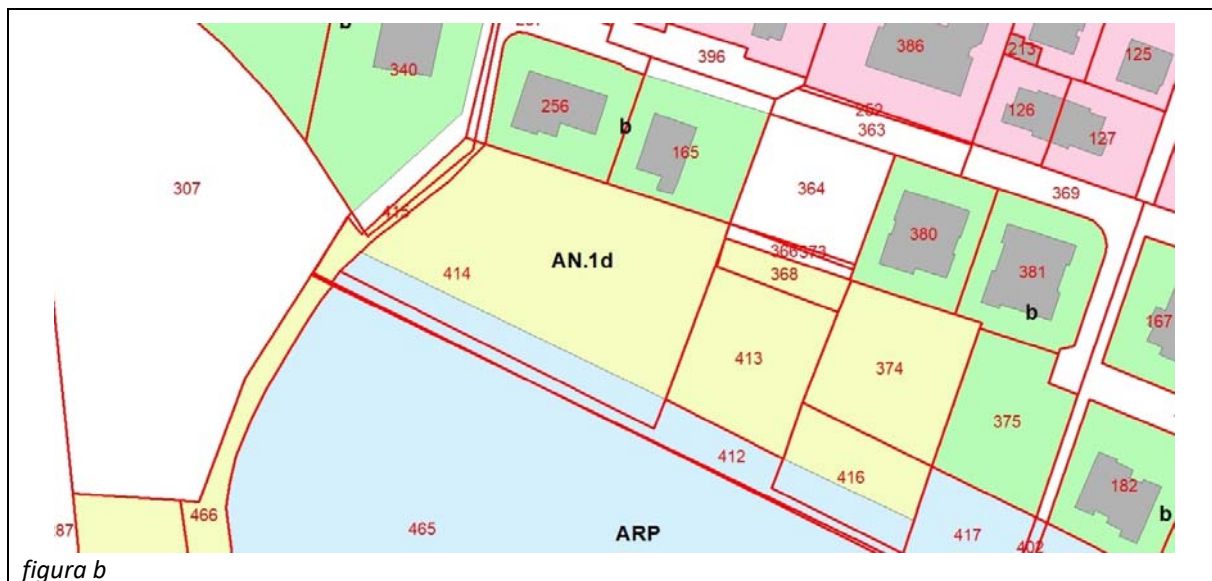
Di conseguenza:

- la redazione dei certificati di destinazione urbanistica e l'accertamento dell'imponibile IMU sulle particelle inedificate esigono valutazioni d'ufficio caso per caso;
- gli interessati devono continuare a rivolgersi agli uffici per conoscere univocamente la disciplina urbanistica effettivamente efficace sulle particelle d'interesse.

Per rendere pienamente operanti in questo campo le potenzialità della digitalizzazione è indispensabile trasporre e collimare il piano urbanistico alla cartografia catastale: la tecnologia sviluppata e le competenze in campo urbanistico possedute da Enodo srls consentono di provvedere alla collimazione con efficienza e piena affidabilità (*figura b*).

Si rende così possibile identificare univocamente e nettamente le discipline che interessano ogni particella del territorio comunale, e quindi:

- ottenere, anche via Internet, l'elenco dettagliato delle disposizioni vigenti mediante l'inserimento degli identificativi catastali delle particelle (foglio e mappale);
- assicurare piena coerenza e trasparenza delle risposte, identiche per chiunque le richieda, funzionario o cittadino;
- produrre con immediatezza i certificati di destinazione urbanistica;
- accertare in modo sistematico e automatico l'imponibile IMU dei terreni edificabili.



È importante chiarire che la collimazione non costituisce in alcun modo variante allo strumento di pianificazione vigente: semplicemente sostituisce le interpretazioni compiute caso per caso dagli uffici con un'interpretazione sistematica, che può essere tanto d'ufficio quanto validata dal consiglio comunale quale interpretazione autentica.

## 2. i materiali necessari per la collimazione di piani alle mappe catastali

I dati in ingresso indispensabili per la collimazione consistono in:

- a. la cartografia degli strumenti di pianificazione urbanistica, territoriale o di settore;
- b. i dati correlati ai tematismi di tale cartografia (legende e norme);
- c. le mappe catastali.

Tutti questi dati non sono statici, ma soggetti a variazioni.

Quelle più frequenti riguardano la cartografia catastale, come conseguenza di frazionamenti o fusioni, ed è quindi consigliabile un suo regolare aggiornamento: la compilazione del CDU per una particella ignota sarebbe impossibile, e sarebbe non veritiera nel caso di modifiche sopravvenute nella geometria della particella d'interesse; si dà inoltre il caso di rettifiche o modifiche apportate d'ufficio. Gli opportuni frequenti aggiornamenti della base cartografica catastale non implicano tuttavia conseguenze sull'affidabilità della collimazione.

Le varianti agli strumenti di pianificazione devono invece essere oggetto di contestuali aggiornamenti dei tematismi collimati.

Applicazioni da noi appositamente sviluppate consentono un agevole controllo di qualità, sia della collimazione che della cartografia catastale.

## 3. la mission di ēnōdo

ēnōdo srls è una start-up innovativa, creata per dare risposte alle esigenze di un'efficiente conduzione del controllo edilizio e urbanistico.

Nasce dalla convinzione che la questione critica stia nella complessità e nelle complicazioni dell'apparato normativo, nazionale, regionale, provinciale e comunale, che complessivamente interviene sulla presentazione e sul controllo dei titoli edilizi e su ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.

Semplificazione e riordinamento di questo apparato normativo non sono certo né semplici né prossimi, né alla portata dei comuni.

Se non le normative, è tuttavia possibile semplificarne la conoscenza, selezionando dalla loro vastità le sole disposizioni che concretamente si applicano nel luogo e nel caso specifico. Può essere soddisfatta in questo modo la crescente sollecitazione che viene sia dai funzionari comunali che dai professionisti, entrambi caricati di pesanti responsabilità nella progettazione e nel controllo.

Il patrimonio di esperienze che abbiamo raccolto mostra che è possibile: il latino *ēnōdo* significa slego, sciolgo, snodo.