

Aggiornamento forzato per le mappe catastali

Almeno tre milioni le case da «regolarizzare»

**Andrea Maria Candidi
Giovanni Parente**

Un'altra tegola si abbatte sul già asfittico mercato immobiliare. Agli effetti della crisi - nel 2009 le compravendite delle abitazioni sono scese dell'11% rispetto all'anno precedente - si aggiunge ora l'ostacolo della piantina da aggiornare. Perché il passaggio di mano dell'appartamento con le carte non in regola rischia di finire in fumo. E così, i proprietari di circa tre milioni di unità immobiliari dovranno giocare d'anticipo e affidare il prima possibile a un professionista la revisione della mappa, in modo da presentarsi dal notaio con tutti i documenti a posto. Il costo dell'operazione dipende naturalmente dalle dimensioni: per un appartamento di 100 metri quadri con una piccola pertinenza, come una cantina o un box auto, bisogna mettere in conto

più o meno 1.500 euro.

Fortuna che il parlamento, come ha sottolineato Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, «ha attenuato la portata della norma originaria contenuta nella manovra, imponendo l'obbligo di aggiornamento nei soli casi di interventi che abbiano comportato una variazione della rendita catastale». Insomma, chi si è limitato a spostare una porta o un tramezzo, senza alterare numero e funzionalità dei vani, non ha nulla da temere.

Quante siano le unità soggette al nuovo adempimento è difficile stabilirlo con precisione. Secondo l'Asppi, l'associazione dei piccoli proprietari, l'obbligo è più forte nel mezzogiorno, dove oltre il 30% delle planimetrie depositate al catasto non sembrerebbero conformi allo stato di fatto dell'immobile. Discorso diverso per quelle proprietà che, invece,

una piantina non l'hanno mai avuta: più o meno - secondo alcune stime - due milioni e mezzo, soprattutto di vecchi immobili. A conti fatti (si vedano le cifre in basso), l'universo delle proprietà non in regola è verosimilmente costituito da circa tre milioni di unità.

I professionisti salutano la novità con favore, anche perché potranno aprirsi opportunità di lavoro nei casi in cui ci si rivolgerà al tecnico per verificare ed eventualmente riallineare le eventuali incongruenze. Prima di tutto, però, «è una norma di civiltà edilizia», precisa Bruno Razza del Consiglio nazionale dei geometri. Anche perché, in base all'esperienza professionale, le disposizioni incideranno soprattutto sugli edifici più vecchi, quelli costruiti fino alla metà degli anni '80. I costi - ad avviso di Razza - potranno variare in base alle singole situazioni che

presenteranno gli immobili. Stesso discorso anche sui tempi necessari. «Se non ci sarà bisogno di sanatorie edilizie e quindi di far intervenire anche il comune - sottolinea Razza - qualunque tecnico in quindici giorni riesce a risolvere questi casi. Se poi bisogna aggiornare anche le mappe con ampliamenti, l'iter è un po' più lungo, ma credo che un mese sia più che sufficiente».

Positivo il giudizio anche di Massimo Gallione, presidente del Consiglio nazionale degli architetti: «C'è un dato sull'abusivismo in Italia che è particolarmente pesante così come quello della mancanza di interventi sulla sicurezza. L'aggiornamento delle planimetrie è un primo passo per mettere a posto la situazione. La proprietà di un immobile significa anche dare garanzie a chi ci abita».