



LA COMMISSIONE URBANISTICA INCONTRA ISTRUTTORI, ASSESSORI E CAPOSERVIZI

Convenzioni e arredo urbano in centro domani la definizione delle procedure

Procede l'iter messo in campo dalla Commissione Urbanistica del Comune di Avellino per fare chiarezza sullo stato delle convenzioni tra pubblico e privato inerenti all'area urbana a ridosso del corso Vittorio Emanuele. Il Corriere nei giorni scorsi, attraverso una inchiesta, aveva sollevato la questione che subito era stata ripresa in ambito istituzionale dal presidente della commissione, Nicola Giordano. Giovedì scorso c'è stato il primo incontro alla fine del quale si è reso necessario un aggiornamento della seduta. Tale aggiornamento è stato poi calendarizzato per la giornata di domani a partire dalle 9.30.

«Sono stati invitati all'incontro -ha spiegato Giordano- tutti gli istruttori (ossia i dipendenti che hanno istituito le pratiche in questione), il caposervizi e gli assessori al Patri-

monio, Franco Mercurio, ai Lavori Pubblici, Antonio Genovese, e all'Urbanistica, Donatella Martino, per definire una procedura veloce ed efficace. E' necessario -ha proseguito- verificare lo stato delle convenzioni che ad una prima occhiata risultano quasi tutte non concluse, e alcune addirittura non si trovano». Insomma, la situazione non è ancora chiarissima. Il problema reale riguarda, fondamentalmente, la parte posteriore di molti edifici del corso che non essendo visibile dall'isola pe-

donale è stata lasciata al degrado assoluto consegnando, così, uno scenario inquietante non appena girato l'angolo. L'area a cui si fa riferimento è quella comprendente piazza Guarino che fa parte di quella serie di aree che devono essere cedute al Comune.

«E' evidente che la procedura da definire dovrà tenere conto anche del progetto di arredo urbano previsto per il corso in modo tale da non porre in essere una riqualificazione totalmente dissociata con il resto».

Ha inizio, in commissione, il ragionamento anche sulle frazioni storiche della città

Ma all'ordine del giorno della seduta di Commissione Urbanistica c'è anche il piano di recupero delle frazioni storiche. «E' un argomento -ha sottolineato Giordano- che già fu toccato nel corso della discussione sul Piano Casa. Quel provvedimento, infatti, non può essere attuato nei centri storici, ma ci sono zone che pur rientrando nelle frazioni storiche in realtà di storico non hanno nulla per cui si vedono soltanto

preclusa ogni possibilità di sviluppo».

Già il Consiglio comunale aveva dato quale indirizzo una revisione di quelle zone per cui adesso non resta che iniziare a lavorare su questo. Ma a tenere banco continua ad essere il problema dell'arredo urbano. «A mio avviso -ha aggiunto Giordano- l'arredo urbano del corso passa attraverso una riqualificazione delle palazzine che allo stato in cui sono danno quel senso di vuoto e di degrado. Più che altro io punterei sulle strade di collegamento come via De Conciliis. Immagino, proprio lì, ad esempio, un collegamento, magari arboreo, che unisca le due ville». Insomma, di carne a cuocere ce n'è tanta, ma mancano ancora le risposte. L'iter comunque è partito per cui c'è da credere, o almeno da sperare, che queste, prima o poi arriveranno.



Piantine sempre in regola

Vendita della casa a rischio se non c'è conformità con i dati catastali

Due piccioni con una fava: stanare gli evasori e aggiornare le piantine di casa e gli atti catastali, costituendo un'anagrafe immobiliare che allinei i dati e le mappe (spesso in arretrato di decenni) con quelli, sostanzialmente esatti, delle conservatorie immobiliari (trascrizioni di rogiti e di diritti immobiliari). È lo scopo di quanto previsto dalla manovra estiva con l'articolo 19, comma 14, del Dl 78/10, convertito dalla legge 122/10. La disposizione impone, in caso di compravendite, donazioni e divisioni ereditarie, di rendere congrue con la realtà le planimetrie conservate in catasto, nonché i dati degli intestatari immobiliari. Per chi non si adegua, la minaccia è quella della nullità dei contratti.

Le nuove misure, nonostante l'indubbio vantaggio di mettere finalmente a disposizione un archivio di dati certi, sono destinate a creare non pochi grattacapi ai cittadini, rendendo le pratiche per rogitare più complesse

LE CONSEGUENZE

Il mancato adeguamento può costare la nullità del contratto con cui viene ceduto il fabbricato

e spesso più costose. È grave soprattutto il fatto che si vadano a coprire, a loro spese, danni in parte causati da antiche inefficienze della pubblica amministrazione e in parte dall'incuria di chi ha avuto in passato a che fare con gli immobili in questione. La sanzione della nullità, in caso di compravendita, comporta che l'acquirente debba restituire l'immobile e farsi dare indietro i soldi versati. Naturalmente va perso il denaro speso per il notaio, l'agente immobiliare e altri professionisti (il cui rimborso dipende dall'eventuale azione di risarcimento che sia intentata nell'occasione).

In sintesi, la norma afferma che negli atti di trasferimento di immobili vanno indicati i riferimenti ai dati identificativi catastali e alle planimetrie catastali e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti. Altrimenti l'atto è nullo.

Il notaio deve verificare la corrispondenza tra gli intestatari catastali dell'immobile e chi stipula l'atto. Esaminano, uno per uno, i casi in cui questi requisiti possono mancare, trascurando volutamente quelli in cui la colpa va attribuita al cittadino (abusi edilizi, mancata dichiarazione in catasto di

immobili che hanno perso la ruralità), per prestare attenzione solo alle situazioni in cui il cittadino è in buona fede. Per semplificare, facciamo riferimento solo a compravendite, ma il discorso vale anche per le donazioni o le divisioni che coinvolgono beni immobili. Dall'applicazione della nuova normativa sono invece escluse le iscrizioni di ipoteca.

La planimetria catastale può mancare:

- perché non è stata mai fatta. Il caso è più comune di quanto si creda. Per esempio, negli anni Cinquanta e Sessanta capita abbastanza spesso che i costruttori redigessero piantine "provvisorie" degli immobili messi in vendita, allegandole agli atti trascritti, che non hanno caratteristiche tecniche per essere valutate come regolari planimetrie. Occorre in questo caso incaricare un tecnico che rediga con programmi informatizzati (Docfa) una planimetria regolare;
- perché la planimetria dell'immobile c'è, ma non quella invece delle cosiddette «pertinenze» della singola unità immobiliare in condominio (ad esempio, cantine, posti auto, soffitte). Si tratta di una situazione

comunissima, che in passato molti notai hanno risolto attestando che in un precedente atto di proprietà si faceva cenno all'esistenza della pertinenza stessa. Non sempre è possibile identificare la pertinenza con certezza: spesso, infatti, non è reperibile una piantina con cantine o soffitte numerate, che renda chiaro quali siano i locali accessori attribuiti al singolo appartamento. Un caso piuttosto frequente è quello in cui i condomini, consapevolmente o meno, si scambiano le cantine o i box auto;

t perché la planimetria è stata a suo tempo presentata in catasto, ma non si trova più. Lo smarrimento dei documenti può essere dovuto al caos in cui versavano le pratiche cartacee. In qualche caso anche al tentativo di porvi ordine, «rasterizzando» le vecchie mappe, cioè acquisendole attraverso una scannerizzazione che permette di stimare le dimensioni dell'immobile. La «rasterizzazione» ha portato ulteriore confusione anche perché centinaia di migliaia di planimetrie erano state inviate in Albania per essere rasterizzate, incappando nella guerra civile, con le conseguenze che è facile immaginare.

In tempi recenti, invece, le piantine sono riportate su immagini computerizzate e le cose funzionano meglio. Se si ha la prova della presentazione, secondo l'agenzia del Territorio, sarà il locale ufficio che dovrà provvedere a recuperarla o ridisegnarla, con ispezione sul posto. Il rischio è che, in attesa della disponibilità dei funzionari, si sia costretti a rimandare la compravendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le esenzioni. La delimitazione

Se l'intervento è modesto niente obbligo

■ Nei trasferimenti di proprietà e diritti, a pena di nullità, deve essere riportata una dichiarazione delle parti coinvolte sulla «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie». I notai, che hanno la responsabilità dell'inserimento di tale dichiarazione, impediranno senz'altro che la nullità si verifichi. Tuttavia, gli stessi notai non hanno l'obbligo di eseguire un'ispezione nell'alloggio per controllare la veridicità di quanto affermato dalle parti. La responsabilità della dichiarazione ricade, quindi, solo su chi conclude l'atto.

La nuova legge afferma poi che la dichiarazione «può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale». Considerato che l'intervento del tecnico ha un costo, è possibile che, ad esempio nel caso di una compravendita, venditore e acquirente si mettano d'accordo, anche solo per accelerare i tempi dell'atto e non avere seccature.

Dopotutto, le eventuali sanzioni sono piuttosto ridotte, a patto che la mappa non fedele non influisca sulla determinazione della rendita (il parametro fiscale). Si va da 10 a 103 euro (errata redazione delle planimetrie da allegare alla dichiarazione o variazione delle unità immobiliari urbane). È invece improbabile che si incorra nella falsa dichiarazione in atto pubblico, reato punito con la reclusione fino a due anni.

Tuttavia, il venditore si espone anche ad altri rischi: l'acquirente potrebbe affermare che la cosa venduta non corrisponde a quella promessa (con possibile richiesta della riduzione del prezzo e, nei casi più gravi, della nullità della vendita).

Quanto alla veridicità delle planimetrie, la circolare 2/2010 dell'agenzia del Territorio ha delimitato i casi in cui si può parlare di mancata corrispondenza delle mappe catastali con lo stato di fatto, soprattutto nei casi più comuni. Per abitazioni e uffici afferma infatti che «non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità». Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione «l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ov-

vero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze».

In altre parole, l'unificazione di due camere o la divisione di un vano comportano la variazione della planimetria. Lo stesso discorso vale se una camera si trasforma in bagno o viceversa, o una terrazza viene coperta e trasformata in una stanza. Invece, il semplice spostamento di una parete, o le aperture e le chiusure di porte o finestre non hanno rilievo. Nei casi previsti, occorrerà quindi presentare una denuncia di variazione delle planimetrie.

Attenzione, però: sebbene non abbia rilievo ai fini catastali, anche il semplice spostamento di pareti o soffitti può comportare illeciti di tipo urbanistico. Le norme statali (Dm Sanità 5 luglio 1975) e i regolamenti edilizi comunali prescrivono le misure minime per le stanze da letto e/o dei servizi igienici, la

I CHIARIMENTI

Per l'agenzia Territorio non hanno rilevanza le lievi modifiche interne come lo spostamento di porte e tramezzi

presenza di finestre che garantiscano un'aeroilluminazione minima, altezze minime dei locali, presenza di anti-bagni e così via.

Si vanno così a cancellare retroattivamente quelle prescrizioni del catasto (circolare delle Finanze del 14 ottobre 1989, n. 3/3405) che vietavano addirittura agli uffici di accettare denunce di variazione che non coinvolgessero consistenza (numero dei vani) e classamento, anche se si erano verificate modifiche interne all'unità immobiliare. Con la conseguenza che le planimetrie di moltissimi immobili non corrispondono in effetti nelle suddivisioni interne a quelle reali, senza che i contribuenti ne abbiano la minima colpa.

Si tratta di disposizioni oggi non più necessarie, perché l'onere di redigere le planimetrie è passato ai professionisti incaricati dal committente tramite programmi informatici (Docfa). Ovviamente, i tecnici rispondono della loro correttezza e gli uffici catastali, se vogliono, possono fare ispezioni sul posto. Quindi i funzionari catastali si sono sgravati da compiti che per inefficienza o per mancanza di personale non erano in passato in grado di svolgere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La spesa da sostenere

ONERI CATASTALI

Planimetria catastale (*)

35 euro

Voltura catastale

35 euro

Planimetria e contestuale voltura (*)

55 euro

COSTI PROFESSIONALI

Redazione planimetria appartamento 100 mq (stima, Iva compresa)

840 euro

Redazione planimetria locale accessorio (stima, Iva compresa)

600 euro



Il supercondominio. Dopo la sentenza della Cassazione

La «rivoluzione» dei millesimi

Paolo Gatto

Non c'è stata solo la manovra a riscaldare l'estate sul fronte casa. Alle nuove disposizioni di legge, si aggiungono infatti anche le interpretazioni arrivate dai giudici. La Cassazione, a Sezioni unite, ha segnato una netta discontinuità sulle tabelle millesimali in condominio, applicate in particolare per determinare le quote di spesa. La sentenza 18477/10 (si veda il Sole 24 Ore del 25 agosto) ha sancito l'addio alla necessità di un consenso unanime per la revisione. Un principio di portata dirimpente (e gli effetti non tarderanno a manifestarsi già al rientro dalle ferie) che si potrà applicare anche al supercondominio: l'istituto presuppone che alcuni beni o impianti siano comuni a diversi edifici costituiti, singolarmente, in condomini, se c'è un rapporto di accessorietà neces-

saria tra i beni stessi e le unità abitative dei diversi stabili.

Il raggio d'azione

Secondo la giurisprudenza, al supercondominio si applicano in toto le norme sul condominio. Di conseguenza, le delibere dell'assemblea generale del supercondominio hanno efficacia diretta ed immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale. E si applicano anche le disposizioni fissate dal codice civile (articolo 1136) su convocazione, costituzione e formazione e calcolo della maggioranze (in questo senso si è pronunciata la Cassazione con la sentenza 7286/06).

Quindi, per poter ripartire le spese di un supercondominio, sono necessarie delle specifiche tabelle per ogni bene comu-

ne. La questione ha sempre rappresentato un notevole problema, soprattutto per quanto concerne la gestione e la manutenzione di beni di vitale importanza per il funzionamento degli stabili ma che sono, necessariamente, comuni a più edifici. I costruttori, infatti, si sono sempre preoccupati di redigere tabelle in presenza di effettivi complessi immobiliari.

Mai nodi riguardano strade e fognature, che vedono la successiva aggiunta di utenze legate all'urbanizzazione di una zona, tanto da coinvolgere interi comprensori.

Senza l'accordo

Per le fognature, ad esempio, quando si presenta la necessità di intervenire e non c'è un accordo immediato, diviene pressoché impossibile procedere alla ripartizione della spesa.

In primo luogo, infatti, sussi-

ste il tema della diversa misura di utilizzo (si pensi a viali e strade private) ma, soprattutto, il problema riguarda la disomogeneità dei millesimi dei diversi stabili. Il millesimo relativo a uno stabile rappresenta, infatti, la misura unitaria della quota di proprietà dei condomini e non può essere sommato a quelli di altri edifici per apprezzare la proporzione su parti comuni.

Il confronto

Prima della pronuncia 18477/10, qualora gli amministratori non avessero trovato un accordo preventivo o i condomini dei singoli edifici non avessero approvato e corrisposto la loro quota di spesa, era necessario un giudizio che coinvolgesse tutti i singoli condomini del comprensorio, con citazione diretta degli stessi per la formazione giudiziale di tabelle.

Con il nuovo indirizzo, inve-