

Aspetti giuridici connessi alla mappatura

Paola Capriotti (PlaQ)
Elia De Caro (PlaQ)
Jessica Valentini (Il Palloncino rosso)

28 ottobre 2020

Cosa si intende per mappatura degli immobili?

A livello nazionale lo strumento principe per il censimento degli immobili è l'Ufficio del Catasto, il Registro pubblico da cui è possibile conoscere dimensioni, caratteristiche, localizzazione, destinazioni d'uso e regime proprietario degli immobili.

Si tratta di un archivio complessivo e non tematico a fini prevalentemente fiscali.

Il catasto non contiene informazioni sull'**uso effettivo** dell'immobile, detenute invece dall'Agenzia delle Entrate (**Gli immobili in Italia**), per gli immobili privati, e dal Dipartimento del Tesoro del MEF, per quelli pubblici (**Progetto Patrimonio della PA**).

Questi strumenti restituiscono una lettura d'insieme funzionale a dare una conoscenza di massima e supportare politiche a livello nazionale e regionale.

Cosa si intende per mappatura degli immobili?

La mappatura è un'attività che consiste nella localizzazione e descrizione di immobili relativi a una determinata area.

Esistono moltissime tipologie di mappatura che variano per **tipologia di oggetti, modalità di raccolta delle informazioni, mezzi di pubblicizzazione delle informazioni e di aggiornamento**, tutti elementi che vanno articolati in funzione degli obiettivi perseguiti.

LA MAPPATURA NON HA UNA DEFINIZIONE GIURIDICA E LA SUA FORMA CAMBIA IN FUNZIONE DEGLI OBIETTIVI CHE SI PONE

Cosa si intende per immobile inutilizzato?

Non c'è una definizione univoca di immobile inutilizzato.

Sulla base delle fonti normative nazionali, regionali e comunali reperite si considera **inutilizzato/degradato/dismesso/abbandonato/in disuso/in stato di deperimento/non più funzionale** l'immobile (edificio o spazio aperto) che detiene una o più delle seguenti caratteristiche:

- inutilizzo prolungato nel tempo (variabile da 1 a 15 anni);
- danno per alcuni interessi pubblici quali la pubblica incolumità, il decoro, la salubrità, la sicurezza, la qualità urbana;
- viene definito tale dal proprietario.

Cosa si intende per immobile inutilizzato?

Il diritto conosce la categoria dell'abbandono (di beni immobili) o derelizione (di beni mobili) o della più generica rinuncia a un diritto. Sono tutti istituti che sottendono una **volontà espressa o implicita del proprietario a disfarsi del bene poiché non ne ravvede più un'utilità.**

In dottrina si discute sull'esistenza della facoltà o meno di abbandonare i beni per le externalità che questa può produrre.

L'art. 827 cc prevede gli immobili che non sono proprietà di alcuno spettano allo Stato. Si tratta di un istituto di derivazione napoleonica che certamente va aggiornato con riferimento alle concrete conseguenze che oggi può generare. Un recente studio del Notariato mette in discussione la sostenibilità di una traslazione automatica senza un'accettazione espressa da parte dello Stato.

1. Perché e cosa mappare?

In generale si tratta di un'attività essenziale per avviare il ripensamento dell'esistente attraverso la sua rifunzionalizzazione ed è, pertanto, propedeutica alla rigenerazione del territorio urbanizzato. Dall'osservazione delle mappature finora promosse questi sono gli interessi perseguiti dichiarati da cui discende la delimitazione degli oggetti:

- superare il degrado urbano (disegno di legge n. 1943 del 16/09/2020);
- promuovere la funzione sociale della proprietà (delibera di giunta del Comune di Napoli n. 259/2014);
- promuovere la realizzazione degli interventi di addensamento o sostituzione urbana (art. 15 l.r. ER 24/2017);
- tutelare l'incolumità pubblica, la sicurezza, la salute (l.r. Lombarda n. 18/2019);
- stimolare la riappropriazione di beni comuni urbani (Regolamento beni comuni);
- facilitare l'incontro di domanda e offerta di immobili (L. 123/2017);
- definire politiche di riuso e rigenerazione urbana (art. 22, comma 6 l.r. 24/2017).

2. Chi può mappare?

1. I privati NEL PERSEGUIMENTO DI FINI NON CONTRARI ALLA LEGGE;
2. La Pubblica amministrazione NEL PERSEGUIMENTO DI INTERESSI PUBBLICI;
3. La Pubblica amministrazione insieme ai privati NEL PERSEGUIMENTO DI INTERESSI PUBBLICI.

3. Come mappare?

FASE 1 - REDAZIONE

AD INIZIATIVA E GESTIONE PUBBLICA

1. a valle dell'individuazione degli oggetti da mappare e invita i privati attraverso **manifestazioni di interesse** a segnalare i propri immobili;
2. censendo tutti gli immobili pubblici e/o privati che rientrano nella definizione.

AD INIZIATIVA E GESTIONE PRIVATA/COMUNITARIA

1. Il privato delimita il campo di indagine e procede con la mappatura;
2. il privato delimita il campo di indagine e invita la cittadinanza a collaborare offrendo la piattaforma e formazione sul metodo di rilevazione

CONGIUNTA

indipendentemente dall'iniziativa la redazione avviene in forma congiunta

3. Come mappare?

FASE 2 - EVENTUALE PUBBLICAZIONE

Se uno degli obiettivi della mappatura è quello di darne visibilità si provvede alla pubblicazione su una piattaforma web ad accesso libero o limitato.

Con riferimento alla normativa sulla privacy è importante non rendere noti dati sensibili dei proprietari senza il loro consenso.

è invece legittimo l'uso delle immagini relative agli immobili purché queste si limitino a raffigurarne l'esterno o comunque non invadano la vita privata.

3. Come mappare?

FASE 3 - AGGIORNAMENTO

L'aggiornamento attiene alla stessa gestione e consiste nella verifica dell'attualità della condizione di inutilizzo e della descrizione degli immobili.

Va effettuato con una certa periodicità in modo da non rendere obsoleto lo strumento in breve tempo.

L'aggiornamento della mappatura è una parte essenziale della stessa e richiede un presidio costante e quindi risorse umane dedicate.

Questioni aperte

- 1. Perché mappare?** Quale o quali interessi possono essere perseguiti?
- 2. Cosa mappare?** Inutilizzato, degradato, abbandonato, dismesso.
Elementi per un vocabolario più puntuale.
- 3. Chi mappa?** In quali casi entra in gioco il pubblico, e quali pubblici, e quando il privato.
- 4. Come mappare?** Quali priorità nelle diverse fasi di redazione, pubblicazione e aggiornamento.