

## DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

*Fabbricati ex rurali, tempi stretti per l'accatastamento*

**S**i terranno a Napoli, a Padova, a Reggio Calabria, a Piacenza e a Roma i convegni dell'Agenzia del territorio e i geometri concorreranno fattivamente all'organizzazione oltre alla formulazione di suggerimenti e proposte per un tempestivo accatastamento dei fabbricati oggetto dei recentissimi provvedimenti legislativi.

L'Agenzia ha reso noti gli elenchi dei terreni su cui insistono i fabbricati mai denunciati al catasto e/o che hanno perso i requisiti della ruralità, per i quali si prevede l'obbligo di presentare l'accatastamento entro 90 giorni dalla pubblicazione degli stessi elenchi sulla G.U., termine ora prorogato di ulteriori sette mesi, con apposita norma inserita nel famoso decreto «milleproroghe». Nonostante la mobilitazione della categoria dei geometri e l'impegno dell'Agenzia, recentemente anche attraverso spot radiofonici e una campagna pubblicitaria ad hoc, è evidente che molto difficilmente si riuscirà nell'intento di accatastare il milione e più di fabbricati scoperti dalle verifiche dell'Agenzia del territorio.

Infatti, è molto improbabile che i proprietari di questi fabbricati possano venire a conoscenza della obbligatorietà di accatastare, soltanto attraverso la lettura della *Gazzetta Ufficiale*, o la consultazione del sito dell'Agenzia o dell'albo comunale, come indicato dalla norma. Inoltre, anche se lo facessero, sarebbe certamente problematico per i non addetti ai lavori comprendere attraverso il numero di particella catastale e del foglio di mappa che si tratta dei loro fabbricati.

Quindi gli elenchi predisposti dall'Agenzia, privi dell'identificativo del proprietario, non sono di immediata e semplice comprensione e per di più, in mancanza di apposita notifica personale, il momento in cui il titolare può venire a conoscenza del suo obbligo nei confronti del catasto, si allontana ben oltre i termini di scadenza.

Per questo, anche i geometri hanno aderito alle iniziative promozionali proposte dall'Agenzia del territorio, e come sempre del resto, anche in questa occasione si rendono disponibili a diffondere il messaggio dell'obbligatorietà dell'accatastamento e

naturalmente si offrono con competenza e puntualità alla committenza per eseguire l'incarico tecnico necessario.

I geometri, assieme alle altre categorie professionali tecniche, hanno aderito all'organizzazione dei cinque convegni nazionali per aree geografiche indetti dall'Agenzia del territorio e che si terranno a Napoli, a Padova, a Piacenza, a Reggio Calabria e a Roma tra il 13 marzo e il 22 aprile.

Questi convegni saranno in pratica delle giornate di studio per tutti gli operatori del settore, tecnici professionisti, funzionari catastali, tecnici comunali, rappresentanti e iscritti alle associazioni del mondo rurale, cittadini, amministratori e politici.

Sono fin d'ora annunciate le relazioni dell'Agenzia del territorio, delle organizzazioni di categoria del mondo agricolo, degli ordini professionali tecnici. Inoltre, si terranno apposite tavole rotonde per mettere a confronto le diverse opinioni degli esperti e garantire un significativo e costruttivo dibattito.

Certamente i geometri daranno il loro contributo e la loro disponibilità, senza però nascondere le difficoltà obiettive che l'operazione presenta nei dettagli tecnici e, quindi, formulando anche delle convenienti proposte operative.

Le difficoltà sono spesso insite nel bene immobile da accatastare, risultano difficili da risolvere e comunque provocano un notevole dispendio di tempo. Fra le tante, si tratta delle difformità delle intestazioni, dei problemi tra eredi, di quelli edilizi e urbanistici, sanatorie, abusivismi, imprecisioni nei dati catastali, diritti vari, problemi di confini e con i confinanti, linee di mappa che non corrispondono alla realtà, allineamenti dei dati irrealizzabili, ampliamenti, demolizioni, incorporazioni, procedure contorte e complesse con più parti, cause irrisolte, difficoltà di rilievo, di accesso ai luoghi e agli uffici, tempi tecnici da rispettare e così via.

Non si tratta di un'impresa facile. Questi fabbricati sono quasi tutti preliminarmente da introdurre correttamente in mappa e poi da censire al catasto dei fabbricati, con le procedure tecniche attualmente in vigore per l'aggiornamento delle banche dati catastali,

che nella realtà dei fatti spesso diventano operazioni non proprio velocissime.

Quindi è auspicabile la separazione tra la necessità di trarre fiscalità dagli immobili non accatastati entro un determinato periodo da quella di eseguire accatastamenti per i quali non è possibile stimare esattamente il tempo necessario.

Permanendo questo collegamento, certamente il fisco non avrà il denaro che si aspetta, i geometri saranno stressati e umiliati dalle scadenze, gli uffici scoppieranno con le richieste dei geometri e degli altri utenti, i clienti saranno imbufaliti e probabilmente non pagheranno né i geometri né le tasse sui loro fabbricati da accatastare.

Se vogliamo tassare anche gli immobili non accatastati per recuperare la fiscalità evasa ed eludibile in mancanza di una rendita catastale certa, è necessario che l'amministrazione autorizzi i liberi professionisti a calcolare immediatamente o anche entro qualche scadenza credibile, la rendita presunta del fabbricato da accatastare.

A seguire, il proprietario potrebbe e dovrebbe attivarsi subito per pagare tutto il dovuto in base alla rendita presunta, che in attesa dell'accatastamento dovrebbe essere accettata dal fisco.

La rendita presunta che il geometra calcolerà per il suo cliente, dovrà però essere agganciata a un meccanismo che garantisca la redazione e la presentazione di tutta la documentazione necessaria per l'accatastamento in tempi certi e compatibili con la realtà, che potrebbero essere entro un anno dalla nostra formulazione della stessa rendita presunta, con sanzioni minime per il ritardo.

In questo modo lo stato avrebbe la possibilità di incassare immediatamente ed entro tempi certi il denaro che prevede e che gli spetta.

I geometri e gli uffici catastali avrebbero tutto il tempo di definire compiutamente le pratiche di accatastamento, risolvendo con certezza tutte le criticità nell'interesse dei cittadini e dell'amministrazione, esercitando le attività tecniche necessarie con professionalità e puntualità e senza precipitazione.

**Bruno Razza**