



Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

PRESSO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Prot. n.**5285**.....
(citare nella risposta)

00187 Roma.....**09 luglio 2008**.....
VIA BARBERINI, 68 - C.F. 80053430585
Tel. +39 06.420.31.61 - Fax +39 06.481.40.26
Url: <http://www.cng.it> E-Mail: cng@cng.it

Serv. Div. **1/4**

Rifer del

Allegati

Oggetto: Scadenza termini per gli accatastamenti dei fabbricati mai denunciati in Catasto e dei fabbricati, art. 2 comma 36, del DL 262/2006 e successive modificazioni ed integrazioni. Richiesta di proroga e proposte per una più efficace applicazione.

Illustrissimo
Signor Presidente della Repubblica Italiana
On.le Giorgio NAPOLITANO

Illustrissimo
Signor Presidente del Consiglio dei Ministri
On.le Silvio BERLUSCONI

Ill.mo
Ministro dell'Economia e Finanze
Prof. Giulio TREMONTI

Ill.mo Sottosegretario Ministero dell'Economia e Finanze
On.le Alberto GIORGETTI

Ill.mo Sottosegretario Ministero dell'Economia e Finanze
On.le Daniele MOLGORA

Ill.mo Sottosegretario Ministero dell'Economia e Finanze
On.le Nicola COSENTINO

Ill.mo Sottosegretario Ministero dell'Economia e Finanze
On.le Luigi CASERO

Ill.mo Sottosegretario Ministero dell'Economia e Finanze
On.le Giuseppe VEGAS

Ill.mo Presidente della Commissione Bilancio
Camera dei Deputati
On.le Giancarlo GIORGETTI

Ill.mo Presidente della Commissione Finanze

Camera dei Deputati
On.le Gianfranco CONTE
Ill.mo Presidente della Commissione Programmazione
Economica e Bilancio
Senato della Repubblica
Sen. Antonio AZZOLINI

Ill.mo Presidente della Commissione Finanze e
Tesoro
Senato della repubblica
On.le Mario BALDASSARRI

Egregio Dott. Mario PICARDI
Direttore Generale Agenzia del Territorio

LORO SEDI

Il Consiglio Nazionale Geometri, assieme alle altre professioni tecniche operanti nel settore catastale ed alle Associazioni di Categoria del mondo Agricolo, ha partecipato fattivamente all'attività promozionale intrapresa dall'Agenzia del Territorio per motivare e sollecitare la necessità di accatastare i fabbricati mai dichiarati al Catasto e quelli per i quali sono venuti meno i requisiti di ruralità.

Nel corso di quest'anno, sono stati organizzati molti convegni informativi svolti, in diverse città italiane, con grande partecipazione di tecnici, amministratori ed addetti ai lavori.

Detti Convegni sono stati utilissimi per prendere coscienza del problema e per definire le tipologie, le qualità e le quantità dei fabbricati da accatastare completamente o per i quali è necessario aggiornare i dati presenti in Catasto.

E' emerso con evidenza:

- il notevole numero dei fabbricati che si debbono ancora accatastare correttamente: si tratta di quasi due milioni di immobili (identificati dalle verifiche massive eseguite dall'Agenzia del Territorio), ai quali si debbono sommare per lo meno altrettanti, (quelli che i professionisti scoprono quotidianamente nell'esercizio dell'attività sul territorio) per modifiche intervenute e per mancati aggiornamenti.
- le motivazioni, che rendono difficile la completa definizione in Catasto di alcuni accatastamenti, le quali vanno principalmente ricercate nelle problematiche di regolarità e nelle criticità formali che moltissimi di questi immobili possiedono intrinsecamente.

Mappe e dati incoerenti, arretrati non definiti, errori, difformità, procedure complesse di aggiornamento, passaggi dei diritti, novazione delle intestazioni e relativi contenziosi, abusi edilizi di ogni entità, localizzazioni impervie, ecc. rendono obiettivamente impossibile attuare gli adempimenti, previsti dalle procedure per il completamento di tutti e indistintamente gli accatastamenti mancanti, entro i termini fissati dalle norme (che tutti rincorrono affannosamente dall'epoca del primo condono edilizio, dal 1985 ai tempi nostri).

Le scadenze, che prevedono il termine del 7 luglio e del 29 luglio prossimi per accatastare gli immobili mai denunciati in Catasto e quello del 31 ottobre, per accatastare i fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralità, ***sono assolutamente non adeguate***.

Pertanto ***si rende necessario stabilire***, come primo provvedimento urgente, la fissazione di ***un nuovo termine dilatorio e congruo*** rispetto alla realtà delle circostanze rappresentate.

Inoltre, concretamente e costruttivamente, si propone anche la modifica delle procedure, secondo le modalità emerse nei convegni e condivise da tutti gli operatori del settore. Le stesse, da un lato soddisferebbero le necessità dell'erario e dall'altro, permetterebbero di completare gli accatastamenti nella maniera più corretta e coerente con le effettive consistenze immobiliari, nel pieno rispetto dell'interesse dell'Amministrazione e del cittadino, superando le difficoltà connesse con la inderogabilità delle scadenze, ormai più volte collaudata per la sua inefficacia.

In base all'attuale normativa, gli elenchi dei fabbricati mai denunciati in Catasto (quasi 1.300.000 immobili), sono pubblicati (soltanto con numero di particella catastale e foglio di mappa) sul sito dell'Agenzia del Territorio e possono essere visionati anche presso gli Albi Comunali, con evidente grande difficoltà di individuazione, da parte dei proprietari e di chi ne avesse interesse, rispetto ai quali le attuali disposizioni operano in modo coercitivo ed hanno il solo effetto di produrre l'irrorazione di opinabili e pesanti sanzioni.

Al fine di prevenire erronee interpretazioni dei dati, l'incertezza sull'identità del soggetto tenuto all'adempimento e numerosissimi contenziosi in sede di applicazione delle sanzioni, si propone:

1) in primis, che i proprietari dei terreni interessati dall'accertata esistenza di costruzioni vengano opportunamente avvisati con apposita notifica, recapitata a domicilio a cura dell'Agenzia del Territorio o del Comune.

2) A seguito di detta notifica il proprietario sarebbe tenuto ad attivarsi e rivolgersi al tecnico professionista abilitato, il quale - senza dover svolgere particolari attività di rilievo, complesse procedure e verifiche burocratiche e tutte le difficoltà connesse alla predisposizione dell'accatastamento - con assoluta tempestività può determinare, anche sulla base di schemi sintetici e standard, la rendita presunta dell'immobile da accatastare depositandone presso gli uffici stabiliti le risultanze.

Questa operazione permetterebbe al cittadino proprietario dell'immobile, di collegare immediatamente la rendita presunta alla fiscalità dovuta per il proprio immobile, assolvendo così, fin da subito ed a pieno titolo, gli obblighi erariali di competenza.

3) Dalla data in cui verrà depositata la dichiarazione di rendita presunta, decorrerà il termine temporale congruo (che potrebbe essere ragionevolmente stabilito in un anno o altro condiviso con l'Agenzia del Territorio), e utile a consentire al proprietario ed al tecnico incaricato di svolgere serenamente e puntualmente tutte le attività e le incombenze tecniche previste per l'accatastamento completo dell'immobile, sia al Catasto dei Terreni sia al Catasto dei Fabbricati.

4) Inoltre, nei casi di comprovata presenza di difficoltà, formalmente documentate e verificate in contraddittorio con l'Ufficio in quanto oggettivamente tali da non consentire il rispetto del termine, dovrebbe essere rimessa alla facoltà dell'Agenzia del Territorio concedere, a richiesta dell'interessato, un'opportuna deroga alla scadenza per consentire lo svolgimento delle straordinarie incombenze.

Con il procedimento proposto dunque, si passerebbe da un sistema di accatastamenti collegato a scadenze con necessità di continue proroghe, comunque mai sufficienti, ad un altro che determinerebbe l'immediato e più certo recupero della fiscalità correlata agli immobili non accatastati e contemporaneamente, offrirebbe la garanzia di un'attività di accatastamento efficace e funzionale per il corretto e veramente completo aggiornamento della banca dati catastale.

Confidando nella particolare sensibilità rispetto ai problemi rappresentati, dimostrata dalle autorità in indirizzo, si resta in attesa di favorevole riscontro.

Distinti saluti

IL PRESIDENTE
f.to Geom. Fausto Savoldi