

Saverio Fossati

Il quadro non è allegro, i professionisti sono preoccupati e il tempo stringe. Salta fuori un numero incalcolabile di fabbricati fantasma e gli accatastamenti si bloccano.

Sono le conseguenze imprevedibili di una disposizione del Dl 266/2006 che imponevano di assegnare una rendita catastale a tutti i fabbricati che ne fossero privi. In realtà questa disposizione mirava semplicemente a raggranellare 600 milioni di euro per compensare il taglio dei trasferimenti ai Comuni deciso con lo stesso provvedimento. Ma il meccanismo non ha funzionato, aprendo larghe falle nei bilanci comunali, cui i tagli (si veda il «Sole-24 Ore» del 3 dicembre 2007) sono stati applicati mentre le entrate Ici, a causa

### NUMERI

A oggi, con metà dei Comuni già esaminati, ci sono 600mila costruzioni di campagna usate per vacanze o abbandonate

dell'impasse in cui versa l'operazione case rurali, non sono scieste. Il problema, però, non è più solo di finanza pubblica, perché il nodo sembra spostarsi verso la regolarizzazione urbanistica di questi immobili.

### Le mappe del Territorio

Nel 2007, obbedendo al dettato del Dl 266/2006, sono stati identificati i fabbricati rurali senza requisiti, quasi tutti già esistenti e rilevabili dalle mappe (in estrema sintesi, sono quelli che non servono più alla coltivazione del terreno su cui si trovano o il cui proprietario non è più imprenditore agricolo iscritto alla Camera di commercio): a oggi sono circa 600mila.

Ma sono stati anche effettuati rilievi con ortofoto che hanno dato un risultato inatteso. Dalla sovrapposizione delle immagini alle mappe catastali sono emerse innumerevoli discrasie (di cui una foto riprodotta in alto nella pagina è un esempio) e l'agenzia ha dovuto rilevare una massa di fabbricati fantasma presenti in 1.247.538 «particelle» di terreno. Attenzione: questi dati, segnalati sul Sole-24 Ore del 21 gennaio scorso, riguardavano poco più della metà dei Comuni d'Italia, collocati in 67 province, dove erano state rilevate «particelle» irregolari. Oltretutto in non pochi casi su una particella ci sono due fabbricati (o porzioni) e il Catasto stima in 2 milioni quelli finora individuati, destinati inevitabilmente a crescere. Da fine dicembre non sono stati ufficializzati nuovi elenchi di particelle ma il quadro (che si chiuderà nel 2009) è già abbastanza preoccupante.

Per completezza va detto che fra i fabbricati fantasma ci sono anche i piccoli fabbricati rurali di nuova costruzione la cui edificazione non va effettivamente segnalata in Comuni (si consideri però che quelli sotto i 30 metri quadrati di superficie non sono stati segnalati dal Catasto). E in parte si tratta di edifici in attesa del condono edilizio richiesto nel 2003 (ma dall'Anci non sono arrivati dati sulle domande presentate nel 2003 e rimaste inevase). O con domanda di condono pendente dalle precedenti sanatorie. Ma buona in parte sono proprio abusivi, punto e basta.

### Professionisti in allarme

I professionisti che seguono l'accatastamento degli edifici ex rurali o non risultanti al Catasto fabbricati, però, hanno trovato una serie di impasse alla regolarizzazione e li hanno espressi nei convegni che l'agenzia del Territorio, in collaborazione

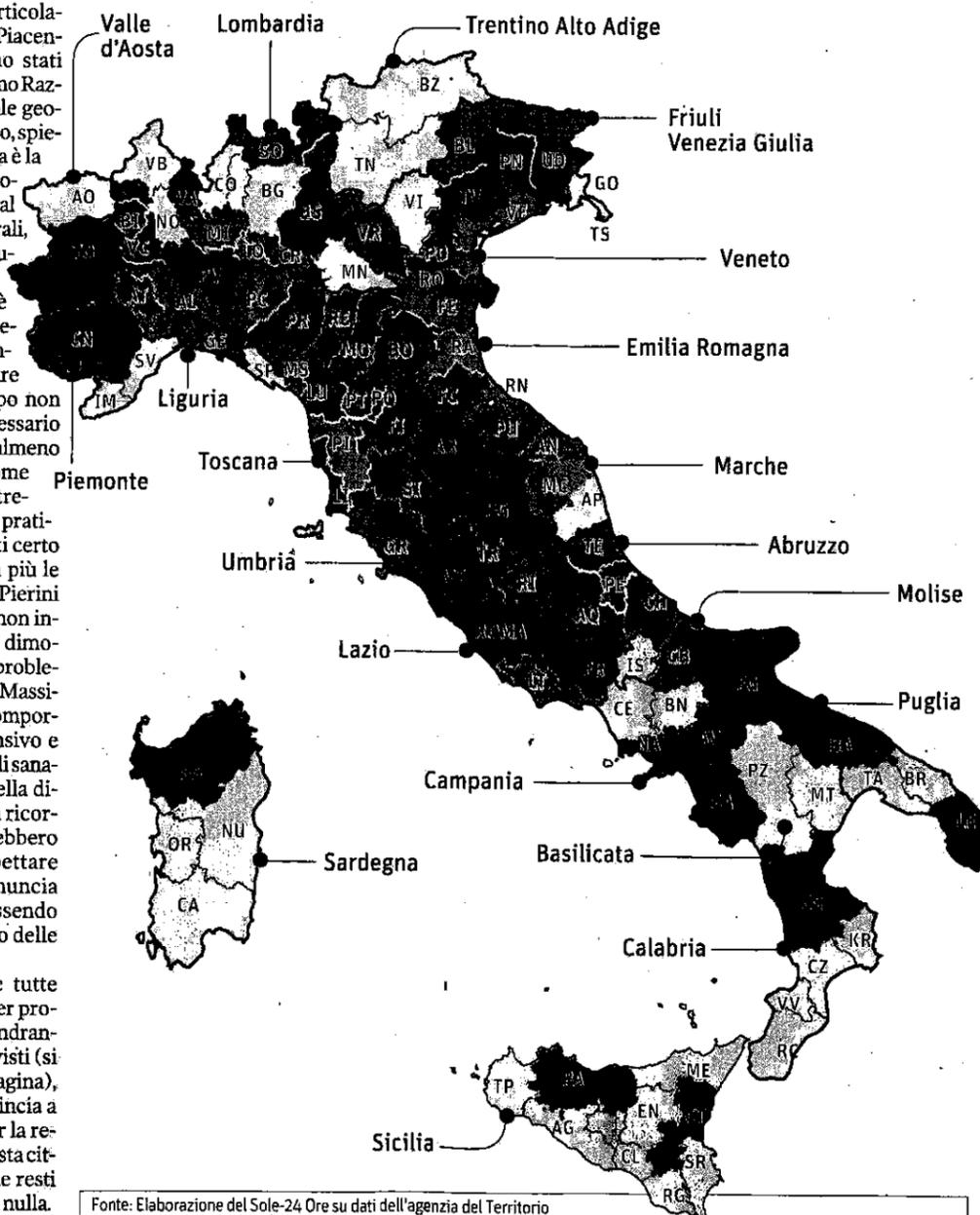
con gli ordini di geometri e periti agrari e le associazioni degli agricoltori (Cia, Confagricoltura) hanno organizzato in questi giorni (domani a Padova, al centro congressi Papa Luciani alle 10 e il 29 aprile a Roma). In particolare, al convegno svoltosi a Piacenza nei giorni scorsi sono stati chiariti alcuni aspetti. Bruno Raza, del Consiglio nazionale geometri con delega al Catasto, spiega che «il primo problema è la regolarità urbanistica. C'isno molti condoni fermi dal 1985, anche su case ex rurali, il cui esito non viene comunicato. Ma non per problemi burocratici: perché è negativo e si dovrebbe demolire. Comè, quindi, convincere i proprietari a fare l'accatastamento? Il tempo non basta e, soprattutto, è necessario pensare a una sanatoria almeno parziale. Altrimenti, come previsto, l'agenzia subentrerà in surroga, affidando le pratiche in convenzione a costi certo non convenienti e con in più le sanzioni». E per Roberto Pierini dei periti agrari «L'Anci, non intervenendo ai convegni, dimostra poco sensibilità per il problema urbanistico». Secondo Massimo Bagnoli della Cia «Il comportamento dell'Anci è offensivo e va sollecitata una politica di sanatoria». Antonio Jovine, della direzione del Territorio, ha ricordato che «I Comuni potrebbero intervenire senza aspettare quella sorta di autodenuncia che è l'accatastamento, essendo già in possesso dell'elenco delle particelle "sospette"».

I tempi per sistemare tutte queste pratiche, quindi, per professionisti e associazioni andranno ben oltre i termini previsti (si veda l'altro articolo in pagina), soprattutto se non si comincia a pensare una soluzione per la regolarità urbanistica di questa città nascosta: il rischio è che resti tale e il Fisco non ne ricavi nulla.

## La geografia delle zone a rischio

La densità delle «particelle» con fabbricati non dichiarati rilevati dal Territorio in 66 Province

0-5.000 5.000-10.000 10.000-20.000 Oltre 20.000



Fonte: Elaborazione del Sole-24 Ore su dati dell'agenzia del Territorio

Gli effetti fiscali, per i redditi prodotti da questi edifici, decorrono dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'edificio ha perduto i requisiti di ruralità. I proprietari di questi edifici, verificato l'elenco pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 28 dicembre 2007, presso i Comuni e gli Uffici provinciali dell'agenzia del Territorio, ovvero collegandosi al sito [www.agenzia-territorio.it](http://www.agenzia-territorio.it), mediante gli identificativi catastali (Comune, Sezione, Foglio, particella, eventuale subalterno, reperibili sul rogito), dovranno rivolgersi ad un tecnico professionista, iscritto all'Albo degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili e agrari, agrotecnici diplomati o laureati, per presentare la denuncia catastale. Va segnalato che, al convegno del 15 aprile a Piacenza, l'agenzia del Territorio ha spiegato che la circolare n. 7/2007 va intesa nel senso che gli edifici come vecchie stalle e annessi agricoli possono essere accatastati nella categoria D/10 e non obbligatoriamente come pertinenze della A.

### Fabbricati mai dichiarati

Per quanto riguarda i fabbricati non dichiarati, il termine di 90 giorni dalla data di pubblicazione degli elenchi, è stato portato a sette mesi, in considerazione dell'ingente numero di edifici emersi, per cui gli interessati entro il suddetto nuovo termine, dovranno provvedere alla de-

terzo dei fabbricati emersi sono certamente fabbricati rurali, per i quali la sanatoria non prevede sanzioni penali, ma solo amministrative da 516 a 5164 euro (articolo 37, comma 4, Dpr 380/2001) e sono esenti da oneri di concessione e urbanizzazione (articolo 9 Legge 10/77), due terzi di questi edifici sono probabilmente edifici civili abusivi, circostanza che crea problemi di legittimazione, in quanto la denuncia al catasto non sana gli obblighi urbanistici.

### L'ANTICIPAZIONE



Il 21 gennaio scorso il «Sole-24 Ore» ha anticipato i primi risultati della colossale verifica dell'agenzia del Territorio: sui Comuni finora esaminati (poco più di metà) sono emerse 1,2 milioni di «particelle» con almeno altrettanti fabbricati non presenti in mappa e in buona parte abusivi

### SPECIALE ONLINE

IN ESCLUSIVA PER I LETTORI  
Tutti i contenuti extra  
del Sole24ore.com



Collegati ad [attiva.ilssole24ore.com/premiumday](http://attiva.ilssole24ore.com/premiumday) e registrati inserendo il seguente codice:

**04-GNSP-21**

Gratis per oggi l'accesso a Premium24, con tutti i documenti dello Speciale Assemblee

### INTERVENTO

## Ma non tutti sono abusi edilizi

di Flavio Zanonato \*

In merito all'abusivismo edilizio è necessario fare alcune precisazioni e individuare le soluzioni possibili per un problema che non nasce oggi, ma che l'Italia si trascina da diversi decenni.

Come Anci, siamo a conoscenza delle rilevazioni fatte

dall'agenzia del Territorio, dalle quali emerge l'esistenza di costruzioni non accatastate. Non tutti i casi rilevati equivalgono ad abusi edilizi e, soprattutto, ciascun caso è diverso dall'altro, perché un conto è un intero stabile abusivo altra cosa è se la violazione delle regole riguarda una piccola porzione di un edificio.

Il problema comunque esiste e dipende essenzialmente da due fattori: il mancato adeguamento delle banche dati catastali; la frammentazione delle competenze amministrative in materia. Rispetto al primo punto, grazie all'azione dell'Anci, qualcosa potrà cambiare con il decentramento delle funzioni catastali ai Co-

muni. Rispetto al secondo, è necessaria maggiore chiarezza in materia di governo del territorio, le competenze sono tuttora frammentate fra Stato, Regioni e Comuni.

Non va poi dimenticata la stagione dei condoni edilizi: al momento si possono stimare in oltre un milione le pratiche tuttora inevase nei Comuni italiani a causa di procedure complesse e farraginose. La situazione potrebbe migliorare introducendo norme che semplifichino l'iter burocratico soprattutto per

le sanatorie a infrazioni di piccola e media entità. I condoni promossi nel recente passato, quindi, oltre a non aver svolto una funzione deterrente nei confronti dell'abusivismo, non hanno facilitato il controllo del territorio.

Nonostante questo, l'abusivismo risulta essere in forte calo negli ultimi 15 anni, con una diminuzione del 40%, dovuta anche al controllo esercitato dai Comuni.

Il passaggio del catasto ai Comuni è, a nostro avviso, un passaggio ormai obbliga-

to per affrontare una situazione così complessa, perché consente di intervenire all'Ente che conosce meglio il proprio territorio e individua in un unico soggetto, l'Amministrazione comunale, la responsabilità.

Questo però non può voler dire lasciare soli i Comuni di fronte a questa emergenza, occorre una riflessione seria che coinvolga tutti i livelli istituzionali che, a vario titolo, hanno avuto un ruolo nel determinare questa situazione.

\* Sindaco di Padova

### SYSTEM COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA

la Piccola Pubblicità è su

Il Sole 24 ORE

Inserite il Vostro annuncio su: Il Sole 24 ORE e online direttamente  
<http://annunci.ilssole24ore.com>

02 Finanziamenti Compravendita Aziendale 39 Professionisti  
24 Offerte Impiego 23 Rappresentanza Offerte - Franchising  
08 Consulenza - Outsourcing 32 Domande Impiego  
29 Formazione - Stage - Offerte

n° verde Tel. 800-069328 Fax 800-168328  
Tel. +39 0342 567632 - Fax +39 0342 567924  
e-mail: [sportellosystem@ilssole24ore.com](mailto:sportellosystem@ilssole24ore.com)

