

Case fantasma, controlli al palo

I fabbricati «sconosciuti» non emergono per difficoltà urbanistiche

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

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 la 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. Ci sono 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. Come, 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.

I NUMERI

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

dell'impasse in cui versa l'operazione case rurali, non sono cresciute. 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 600 mila.