

Per i fabbricati non censiti il metodo delle scadenze non ha funzionato

# Accatastamenti da rivedere

## L'idea dei geometri: si punti sulla rendita presunta

PAGINA A CURA  
DI BRUNO RAZZA

**L**e scadenze ultimative e le proroghe dei termini si sono dimostrati strumenti infruttuosi. Meglio la rendita presunta subito e termini adeguati per poter risolvere le difficoltà operative tecniche.

Il 28 luglio è scaduto il termine per gli accatastamenti dei fabbricati mai denunciati in catasto e per i quali l'Agenzia del territorio ha pubblicato un elenco (in più riprese) comprendente quasi un milione e trecento mila fabbricati. Oggi invece scadrà il termine per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (stimati in circa settecento mila unità). Quindi si tratta di 2.000.000 di fabbricati da accatastare sia al Catasto dei terreni (con la corretta introduzione in mappa dell'edificato), che con la dichiarazione Docfa al Catasto dei fabbricati.

Come noto, la rendita catastale è alla base di tutta la fiscalità collegata all'esistenza degli immobili.

Oltre ai due milioni di fabbricati di cui sopra, ce ne sono almeno altrettanti che debbono essere accatastati per modifiche intervenute, nuove costruzioni e comunque mancati aggiornamenti. Per cui si tratta di un numero enorme di fabbricati e quindi di altrettante procedure tecniche da eseguire, spesso complesse e difficili.

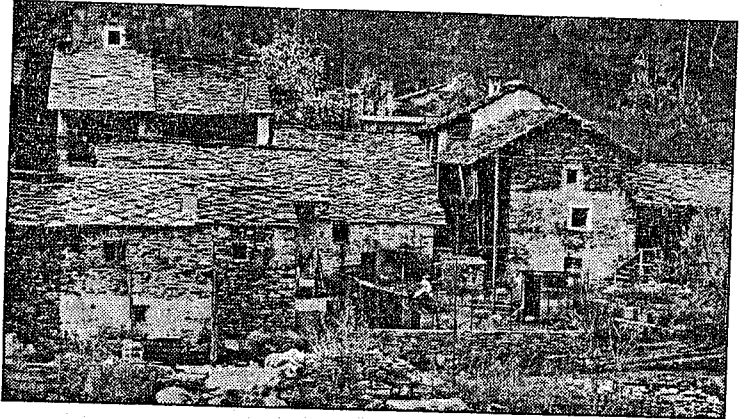
Pare evidente, che nonostante le scadenze di cui sopra, sia stato presentato fino ad oggi all'Agenzia del territorio un numero modesto di accatastamenti rispetto alle aspettative e conseguentemente anche il gettito fiscale correlato non appare soddisfacente e certamente al di sotto delle previsioni.

I geometri, presenti ovunque sul territorio, hanno potuto verificare che si tratta di fabbricati per i quali gli accatastamenti si presentano molto complessi, per ubicazione, realtà urbanistiche, di diritto e di titolarità, quindi non si possono fornire garanzie del rispetto delle scadenze.

Si deve quindi prendere atto, nonostante il grande impegno profuso dalla categoria per sensibilizzare i proprietari ad ottemperare, che il metodo delle scadenze e delle proroghe dei termini si è dimostrato assolutamente inefficace.

Basti ricordare le innumerevoli proroghe concesse per gli accatastamenti avviate per il primo condono edilizio del 1985 e in seguito per i fabbricati ex rurali, che durano fino ai nostri tempi, senza che si possa affermare che gli immobili italiani siano finalmente tutti accatastati.

Quindi i geometri in una nota inviata al presidente della repubblica, al presidente del con-



siglio dei ministri, al ministro dell'economia e delle finanze, a tutti i sottosegretari interessati nonché ai presidenti delle commissioni parlamentari bilancio e finanze e alla direzione dell'Agenzia del territorio, chiedono oltre alla proroga dei termini in parola un cambio totale del metodo e quindi dell'approccio nei confronti di queste pratiche, per poter ottenere risultati migliori di quelli ottenuti fin'ora.

Si chiede una norma ad hoc, nella quale si preveda che i proprietari dei fabbricati da acca-

tastare siano avvisati mediante apposita comunicazione a carico del comune o dell'Agenzia, in modo che possano compiutamente prendere coscienza del problema e della necessità ad adempiere all'obbligo dell'accatastamento.

Evidentemente il proprietario così avvisato potrà rivolgersi al proprio tecnico di fiducia, il quale dovrà essere abilitato a determinare immediatamente la rendita presunta, con deposito della stessa presso l'Agenzia. Con questa rendita validata, il proprietario potrà e dovrà as-

solvere immediatamente tutti gli obblighi fiscali collegati al proprio immobile. Contemporaneamente dalla data in cui sarà stata determinata la rendita presunta, dovrà decorrere il termine di un anno, per poter completare tutte le procedure e le pratiche previste per il corretto accatastamento e il più efficace e probante aggiornamento della banca dati catastale. Laddove le procedure si dimostrassero oltremodo complesse e contorte, l'Ufficio dovrà garantire apposita deroga del termine di scadenza.

Questo cambiamento di metodo proposto potrà sicuramente garantire con maggior immediatezza le entrate fiscali fin'ora eluse o comunque ritardate da un lato e dall'altro consentirà una più precisa e corretta inventariazione dell'edificato, nel rispetto di tutte le procedure e dei tempi tecnici necessari e indispensabili.

## PROCEDURE

# Progeo 10

## Al via i seminari

Le principali categorie tecniche professionali che si interessano delle vicende catastali, geometri, periti agrari, periti industriali, ingegneri, architetti, dottori agronomi ed agrotecnici, stanno organizzando, di comune accordo con l'Agenzia del territorio, una serie di seminari per illustrare a tutti gli operatori del settore, la nuova procedura per l'aggiornamento del Catasto Terreni, Pregeo 10. Pregeo (preallineamento geometrico) è la procedura informatica con la quale si presentano, si approvano e si introducono nella banca dati dell'Agenzia del territorio tutti gli atti tecnici di aggiornamento geometrico, quindi in primis, gli elaborati per i piani di frazionamento e quelli per l'introduzione in mappa dei fabbricati, ovvero la più grande mole di variazioni del Catasto dei terreni.

L'ultima versione del programma, denominato Pregeo 10, contiene alcune novità sostanziali per i tecnici professionisti e per l'Ufficio, tra le quali certamente la più rilevante è quella che

consentirà l'approvazione automatica degli aggiornamenti.

Gli elaborati redatti dai professionisti non saranno più controllati e verificati dai funzionari, ma dalla struttura informatica dell'Agenzia, non solo presentando le pratiche manualmente agli sportelli, ma anche con la trasmissione telematica delle stesse.

Quindi si tratta di una novità sostanziale, tendente a migliorare la qualità degli atti di aggiornamento, la qualità dei dati inventariati e il metodo di lavoro degli operatori.

Le categorie professionali si ritroveranno quindi in una serie di seminari, programmati per grandi aree geografiche, dove l'Agenzia presenterà la nuova procedura e i tecnici si potranno confrontare sul tema. A seguire, le categorie faranno dei corsi di aggiornamento specifici in ambito strettamente locale, prima dell'attivazione definitiva della nuova procedura, prevista per il giugno 2008.

Il primo seminario si terrà a Milano per l'intera Lombardia lunedì 3 novembre. Per il Triveneto il seminario si terrà a Pordenone il 5 dicembre e per l'Abruzzo e le Marche a San Benedetto del Tronto il 12 dicembre. Altri otto seminari sono previsti e si terranno in altre località, nei primi mesi del 2009.