

Il Presidente

Prot n° 0004707 del 05/05/2011

Ai Presidenti dei Collegi dei
Geometri e Geometri Laureati

Ai Presidenti dei Comitati
Regionali Geometri e Geometri Laureati

Ai Presidenti delle Associazioni di Categoria

Al Presidente della
Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza
Geometri Liberi Professionisti

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Ai Signori Dirigenti di Categoria

LORO SEDI

Oggetto: Accatastamento fabbricati nascosti, rendita presunta, sanzioni.

Da più parti, i Collegi scrivono al Consiglio Nazionale lamentando l'insorgenza di problemi ed incomprensioni tra colleghi ed Uffici Catastali e tra Collegi e Colleghi, relativamente agli argomenti in oggetto. Il Cons. Naz. Geom. Bruno Razza affronta con questo scritto l'intera problematica con riserva di ulteriori integrazioni.



E' appena il caso di sottolineare che gli argomenti in parola sono già stati ampiamente trattati nelle Assemblee dei Presidenti, in informative puntuali dello scrivente ed in tutti i Convegni che a più riprese si sono svolti in molte località, con grande partecipazione dei colleghi.

Ora alla scadenza dei termini fissati dalla norma per gli accatastamenti dei fabbricati sconosciuti al Catasto (30 aprile 2011) si ritiene indispensabile fare il punto della situazione, fornendo i chiarimenti che per quanto di nostra competenza, possono contribuire a comprendere la strategia, l'operatività, le problematiche e soprattutto l'interesse complessivo della categoria nei confronti della materia di specie.

Vale la pena ricordare che la necessità di procedere con gli accatastamenti puntuali dell'edificato, ha origine dalla legge 47/85 (condono edilizio), dove per la prima volta in Italia, si fissava il principio della doverosa corrispondenza tra edificato, assentito ed accatastato (il triangolo).

Questo principio ha attivato una notevole mole di lavoro professionale per i Geometri, che come noto, sono i principali protagonisti degli atti geometrici e tecnici che vengono prodotti all'Agenzia del Territorio. Di ciò ha preso atto anche la Pubblica Amministrazione, tant'è che inevitabilmente, tutte le norme e le indicazioni catastali che si sono susseguite fino ad oggi, delegano assolutamente l'onere dell'aggiornamento catastale al cittadini proprietari, i quali debbono rivolgersi al tecnico abilitato, che nella fattispecie è indiscutibilmente il Geometra.

Nella necessità di accatastare tutto l'edificato, oltre alla significativa valenza di una corretta inventariazione degli immobili nelle consistenze, nei diritti e nelle geometrie, l'Amministrazione Catastale ha da sempre ritenuto di estrema



importanza l'aspetto fiscale correlato alla propria banca dati, alla quale fa riferimento continuo l'erario.

Per questo, le norme relative agli accatastamenti fin dal 1985, hanno previsto scadenze, termini e sanzioni per coloro che non ottemperavano nei tempi concessi, elementi questi che succedendosi nel tempo, sono continuati fino ai giorni nostri.

La nostra categoria, si è sempre lamentata delle scadenze, rendendosi conto fin da subito dell'impossibilità di poter garantire ovunque l'intera corretta inventariazione dell'edificato entro termini prestabiliti, senza tener conto delle oggettive difficoltà di rilievo, di approccio ai problemi, delle contraddizioni catastali, delle nuove procedure e di ogni altro aspetto problematico condizionante il dinamico aggiornamento auspicato.

Per questo da anni abbiamo chiesto in ogni occasione, che le norme smettessero di fissare termini e scadenze per gli accatastamenti (avendo ormai verificato che non si possono rispettare) ma che per contro, ci venisse concesso di determinare le rendite presunte degli immobili non accatastati per potervi applicare immediatamente la fiscalità dovuta, lasciandoci contemporaneamente il tempo tecnico necessario per maturare le esigenze dell'accatastamento puntuale, rispettoso del triangolo della corrispondenza nelle applicazioni catastali dovute ed anche, per poter valutare e risolvere convenientemente nelle more procedurali, gli eventuali casi di difformità.

In questa ultima occasione di legge (art. 19 decreto legge 78 del 31 marzo 2010, convertito con modificazioni dalla legge 122 del 30 luglio 2010), è stata prevista la possibilità di applicare ai fabbricati non accatastati la rendita presunta. Purtroppo, la norma di cui sopra non prevede puntualmente quanto da noi auspicato, in quanto concede questa possibilità e responsabilità all'Agenzia del Territorio, la quale a sua volta se lo ritiene utile ed indispensabile, può avvalersi della collaborazione delle



categorie professionali dei tecnici abilitati ad eseguire le operazioni catastali.

Vista la norma, la nostra categoria si è immediatamente attivata per cercare di far in modo di essere protagonista dell'operazione rendita presunta, nell'interesse principale della committenza (che in ogni caso deve accatastare nel rispetto del triangolo della corrispondenza), contando sulla diretta conoscenza dei luoghi, delle persone e molto probabilmente anche degli immobili, in modo da poter attribuire una rendita presunta certamente più qualificata di quanto non possa essere quella attribuita dal personale dell'Agenzia.

In previsione di questa opportunità, è stato a suo tempo predisposto un piccolo vademecum, pubblicato anche in uno dei book distribuiti in occasione dell'Assemblea dei Presidenti, condiviso all'epoca dai vertici dell'Agenzia del Territorio, strumento utile come base operativa delle operazioni tecniche necessarie e dimostrante la prontezza e la competenza della categoria, nella specifica materia.

Dall'entrata in vigore della legge ad oggi, sono intervenute proroghe e slittamenti, che nel frattempo hanno convinto l'Agenzia ad orientarsi verso una rendita presunta massiva e generica, priva di qualunque riscontro puntuale, ma tesa a determinare unicamente una rendita piuttosto medio alta, in modo da stimolare comunque la necessità dell'accatastamento prodotto dalla parte.

Evidentemente, venendo meno i requisiti qualificanti tecnici dell'operazione così congegnata, sono venute meno anche le necessità dell'Ufficio e conseguentemente, la possibilità per noi di essere effettivamente protagonisti.

Prolungandosi i termini e quindi venendo meno l'urgenza del recupero fiscale correlato agli immobili da accatastare, l'Agenzia ha cercato di valutare al massimo



delle proprie possibilità, l'opportunità di risolvere in completa autonomia il problema (anche per motivazioni interne per noi insindacabili), convincendosi soltanto all'ultimo, che questo non sarebbe stato possibile, vista la mole delle pratiche da assolvere e la carenza interna di personale qualificato.

Inoltre, la modalità operativa di calcolo si è talmente modificata e semplificata, per cui l'intervento tecnico del personale si riduce ad un semplice sopralluogo con alcune indicazioni di larga massima, senza necessità di alcun rilievo e di alcun calcolo, visto che la rendita sarà prodotta in via speditiva ed ordinaria attraverso le orto foto catastali ed un apposito software realizzato da Sogei per l'Agenzia.

A questo punto la discussione con i vertici dell'Agenzia (che comunque conta di portare in porto l'intera operazione limitando al massimo i costi della stessa) era sul quanto potesse valere l'intervento dei nostri iscritti per il sopralluogo, eventualmente da fare. Trattandosi nello specifico di cifre irrisorie, ma valutando per contro la straordinaria opportunità per i nostri colleghi di approcciarsi ad un lavoro prossimo, possibile e comunque obbligatorio, si è deciso di offrire la nostra collaborazione all'Agenzia del Territorio a titolo gratuito.

Questa disponibilità è stata molto gradita dall'Amministrazione Catastale, che ormai ci identifica come partners tecnici tra i più affidabili e credibili dell'intero mondo professionale orbitante in campo catastale e come noto, ci è valso anche l'apprezzamento diretto del Ministro dell'Economia, presente alla nostra ultima Assemblea dei Presidenti (Roma, 21/4/2011).

Ma questi riconoscimenti sono poca cosa rispetto ai vantaggi ed alle opportunità che si aprono per i nostri iscritti. Infatti, si tratta di fare poco più di un sopralluogo esterno, senza alcun rilievo ed accesso interno ai fabbricati, in posti noti e probabilmente vicini alle realtà territoriali consuete per ognuno dei nostri colleghi



disponibili, da identificare dai Collegi per vicinanza ai singoli comuni o ad aree ristrette.

Sopralluogo che può consentire agli occhi del potenziale cliente, una nuova visibilità professionale per l'intera categoria, da collegare al doveroso rispetto della norma che impone comunque gli accatastamenti, mettendo il proprietario dell'immobile nelle condizioni di doversi rivolgere ad un Geometra per l'espletamento di tutte le incombenze previste, sia edilizie, urbanistiche, catastali o altro.

Il protocollo sottoscritto dal CNGeGL con l'Agenzia del Territorio (vedi testo integrale sul sito www.cng.it o www.fondazionegeometri.it) apre una grande opportunità che altre categorie non hanno e che va nella direzione più utile e congeniale alle nostre caratteristiche di competenza e di presenza sul territorio. Quindi sta ora ai Collegi la voglia e la possibilità di saper sfruttare convenientemente questa opportunità in favore dei propri iscritti, per il lavoro di oggi, ma soprattutto per quello futuro.

Visto che gli immobili da verificare sono moltissimi, è ben facile intuire l'entità del lavoro che può ricadere sulla categoria, soprattutto in località più disagiate rispetto ad altre, dove le opportunità di lavoro di solito non sono per noi mai sufficienti e soddisfacenti.

Inoltre, la possibilità di conoscere gli immobili, le persone ed i luoghi, consente a coloro che vorranno partecipare a questa operazione, di acquisire credibilità ed esperienza professionale, anche con l'aiuto di eventuali praticanti e con il possibile conseguimento di adeguati crediti formativi, che il CNG eGL è pronto a determinare.



L'attuazione del protocollo d'intesa, prevede che una volta identificato con buona approssimazione il numero degli immobili da visionare, la Direzione dell'Agenzia comunichi al CNGeGL, le Province ed i Comuni interessati, con la relativa quantità di immobili. Questa comunicazione sarà opportunamente inoltrata ai Collegi interessati, che potranno così attivare le collaborazioni necessarie utilizzando i colleghi disponibili a copertura della loro specifiche zone di attività.

Certamente si tratterà per noi di intervenire soltanto laddove l'Agenzia del Territorio riterrà di non potercela fare con le sole proprie forze, quindi non in ogni Provincia, ma per ora, soltanto in quelle dove esistono il maggior numero di fabbricati non dichiarati. Questo però non pregiudica la possibilità di una nuova forma di collaborazione che può essere instaurata a livello locale (già da più parti auspicata da alcuni Presidenti di Collegio), contattando direttamente i dirigenti catastali di riferimento, nell'interesse reciproco della nostra categoria e dell'Agenzia.

L'unico aspetto ancora poco chiaro, è quello della pubblicazione della rendita presunta, che per norma avverrà presso gli Albi Comunali, dove naturalmente, molto pochi saranno coloro che vorranno e potranno trovare riscontro. Inoltre, in contemporanea con la pubblicazione verranno resi noti gli oneri dovuti.

Quindi laddove qualche Ufficio pretendesse questi ulteriori versamenti, la richiesta è del tutto irrealistica, perché tra l'altro, non è ancora stata definita la modalità per il loro pagamento (versamento, bollettino, ecc.).

L'Agenzia del territorio cerca di interessare di ciò i Comuni, che probabilmente potranno fare un'azione di comunicazione nei confronti dei cittadini interessati alla vicenda.

Per confermare la credibilità e la responsabilità dell'intera nostra categoria rispetto al lavoro catastale, come già più volte indicato e sottolineato con ampie



motivazioni, il CNGeGL ha deciso di non farsi direttamente parte attiva nel richiedere ulteriori proroghe dei termini di legge per gli accatastamenti.

Per altro è chiaro che ogni Collegio, nella propria autonomia e secondo le necessità e le problematiche locali contingenti, potrà se lo riterrà opportuno compiere tutte le azioni che ritiene utili all'attività dei propri iscritti, soprattutto rapportandosi convenientemente con gli Uffici Catastali Provinciali.

La Direzione dell'Agenzia del Territorio da parte sua, non ha chiesto al Governo alcuna proroga dei termini, attivando in questi giorni, tutte le modalità operative che consentiranno prima possibile l'attribuzione della rendita presunta ai fabbricati mai dichiarati in Catasto.

Resta inteso in ogni caso, con o senza rendita presunta, che gli accatastamenti di tutto l'edificato sono sempre da fare, nei termini di legge e nell'interesse della nostra categoria e dei nostri clienti.

Gli accatastamenti eseguiti oltre ai termini, dovranno scontare le sanzioni per il ritardo, previste originariamente dal R.D.L. n° 652 del 13.4.1939, convertito con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939 n° 1249 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni sanzione è riconducibile al momento in cui l'immobile è stato ultimato oppure (ad esempio per gli ex rurali) al momento in cui l'immobile è passato dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta.

In proposito la recente circolare n°4/2011 dell'Agenzia del Territorio, dà ampie assicurazioni e chiarimenti in merito all'applicabilità delle sanzioni maggiorate con l'art. 2 comma 12 del DL 14 marzo 2011 n° 23, stabilendo che le pesanti sanzioni



di cui all'art. suddetto, si applicheranno soltanto per le violazioni commesse a partire dal 1° maggio 2011.

Quindi per le violazioni commesse anteriormente al 1° maggio 2011, verranno applicati gli importi delle sanzioni vigenti fino al 30 aprile 2011, indipendentemente dalla data di accertamento della violazione.

Rimane la difficoltà di identificare per ogni caso specifico la sanzione prevista ed applicabile, poiché in ogni caso il proprietario può chiedere ed ottenere il ravvedimento operoso, che riduce sensibilmente le cifre previste.

Il riferimento fondamentale per determinare la sanzione è l'epoca dell'inadempienza ed il minimo della sanzione è di 258,00 € per tutto ciò che precede il 1° maggio 2011, oggi diventato € 1.032,00 (circolare 4/2011) per ciò che si è determinato dopo il 1° maggio 2011.

Qualora la sanzione irrogata venga pagata entro 60 giorni, si ha diritto alla riduzione ad 1/3.

Facendo riferimento al ravvedimento operoso invece, le cifre da pagare sono diversificate in base all'epoca dell'inadempienza e dell'effettivo pagamento della sanzione. Per cui possiamo avere per ogni unità immobiliare un minimo di € 21,50 (1/12 della vecchia sanzione minima saldata entro 90 giorni per un'inadempienza datata ante 01/02/2011).

Per un'inadempienza post 01/02/2011, pagata entro 90 giorni, € 25,80 (pari ad 1/10 della vecchia sanzione minima).

Per un'inadempienza post 01/05/2011, pagata entro 90 giorni, € 103,20 (pari ad 1/10 della sanzione nuova).

Per un'inadempienza ante 01/02/2011, pagata oltre i 90 giorni ma entro 1 anno, € 25,80 (pari a 1/10 della vecchia sanzione minima).



Per un'inadempienza post 01/02/2011, pagata oltre 90 giorni ma entro l'anno, € 32,25 (pari a 1/8 della vecchia sanzione minima).

Per un'inadempienza post 01/05/2011, pagata dopo 90 giorni ma entro un anno, € 129,00 (pari a 1/8 della nuova sanzione minima).

Infine vale la pena ricordare che per i fabbricati ultimati o inadempienti da oltre cinque anni, non è dovuta alcuna sanzione, poiché la stessa diventa decaduta per prescrizione, con eventuale ricorso del cittadino.

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 19 aprile scorso, ha determinato anche gli oneri a carico della parte inadempiente, la quale non avendo ottemperato all'obbligo di accatastare il proprio fabbricato sconosciuto al Catasto entro la scadenza, obbliga l'Agenzia a determinare per esso la rendita presunta, in attesa dell'accatastamento spontaneo od in surroga.

Si ricorderà il provvedimento che riguardava il famoso "art. 336" e cioè quello con cui il Comune verificava l'incoerenza dell'accatastamento ed avvisava il proprietario affinché provvedesse, assegnandogli 90 giorni di tempo. Trascorsi infruttuosamente i 90 giorni, all'accatastamento prescritto provvedeva d'Ufficio l'Agenzia del Territorio, attribuendo oneri e spese a carico del proprietario inadempiente. In questa procedura, l'istruzione della pratica da parte dell'Agenzia, prevedeva l'esborso obbligatorio di € 150, che dovevano e devono comunque essere versati all'Agenzia, anche se poi l'accatastamento lo esegue il tecnico di fiducia del proprietario.

Oggi alla stessa stregua, l'istruzione della pratica da parte dell'Agenzia del Territorio per attribuire la rendita presunta, prevede un onere di € 130,00 a carico del proprietario (dovuto in ogni caso), a cui andranno sommati gli altri oneri



tabellari previsti dal provvedimento del Direttore, qualora l'intervento tecnico venisse eseguito dall'Agenzia.

E' evidente che qualora la rendita presunta venisse determinata non dall'Agenzia, ma con l'intervento del nostro collega appositamente incaricato gratuitamente, il proprietario dell'immobile non dovrebbe pagare nulla oltre ai dovuti € 130,00. Quindi il proprietario interessato, avrebbe anche un beneficio indiretto, che non possiamo sottovalutare, qualora il sopralluogo per la determinazione della rendita presunta, venisse eseguito dai nostri colleghi anziché dai funzionari dell'Agenzia.

Per quanto riguarda la fiscalità correlata agli accatastamenti, la rendita presunta o l'accatastamento effettivo “... *producono effetti fiscali fin dalla loro iscrizione in Catasto, con decorrenza dal 1° gennaio 2007, salvo prova contraria volta a dimostrare in sede di autotutela, una diversa decorrenza ...*” (art. 5 bis legge n. 10 dd. 26.02.2011).

Molto spesso si è manifestata inoltre la difficoltà (da parte dei colleghi) ad assumere gli incarichi per gli accatastamenti dei fabbricati non assentiti, completamente o parzialmente abusivi, per i quali si prospettano grosse problematiche a livello comunale.

Per la difficoltà o spesso per l'impossibilità di poter agevolmente addivenire ad una sanatoria edilizia, molti tecnici temono che l'accatastamento, possa tramutarsi in una denuncia del professionista nei confronti del proprio cliente, in danno del proprio lavoro e del futuro dell'attività professionale.



Va detto che il mero intervento tecnico per l'aggiornamento catastale, nulla incide sulle conoscenze e sulle certezze comunali, già sufficientemente ed ampiamente documentate ed informate in merito a tutto l'edificato esistente sul territorio, sia per la diffusa disponibilità di immagini e cartografie aereofotogrammetriche ufficiali, sia per i collegamenti telematici ed informatici (previsti da apposite norme) già attivi ovunque tra gli Enti Pubblici, che per l'evidente sviluppo tecnologico odierno delle applicazioni familiari e quotidiane di ogni cittadino, in grado di rivelare qualunque particolare dell'edificato.

Quindi se i Comuni volessero perseguire gli immobili non assentiti o difformi dall'assentito, potrebbero già farlo in qualunque momento, avendo a disposizione ogni strumento necessario ed anche ogni elemento probante utile alla identificazione delle palesi anomalie edilizie/urbanistiche.

Nella obbligatorietà (per ogni fabbricato) di ottenere ovunque il risultato della corrispondenza, diventerebbe certamente più conveniente per il fabbricato abusivo, poter soddisfare due condizioni (edificato ed accatastato) sulle tre previste, attivando per altro una importante fiscalità, anche in assenza dei provvedimenti autorizzativi comunali.

In questa fattispecie, si ritiene non sia molto probabile che i Comuni possano e vogliano assumersi l'onere generalizzato delle ordinanze di demolizione; piuttosto appare più logico immaginare che debbano ricercare una soluzione urbanistica che consenta la legittimazione dell'edificato abusivo.

Peraltro, qualora i nostri colleghi ed i nostri clienti non vogliano procedere con gli accatastamenti temendo l'irreparabile sanzione comunale, l'Agenzia del Territorio



è già autorizzata per legge a subentrare in surroga nei confronti degli inadempienti, presentando d'Ufficio l'accatastamento stesso.

A quel punto, dopo la rendita presunta, il proprietario si troverebbe comunque tutto l'immobile accatastato, al di là di ogni e qualunque considerazione di carattere autorizzativa comunale, gravato per di più da tutti gli oneri previsti.

Per cui è evidente che l'intervento del Geometra libero professionista, a qualunque livello e per qualunque necessità del committente, sia assolutamente preferibile.

Pertanto, la volontà della nostra categoria di collaborare con l'Agenzia del Territorio per tutto quanto qui trattato, è da ritenere di sicuro interesse per la committenza e di straordinaria utilità per i Geometri, anche nell'assunzione di nuove responsabilità, le quali non possono far altro che qualificare la nostra professionalità.

Sembra perciò assolutamente fuori luogo la definizione di "tecnico delatore" che qualcuno ironicamente intende affibbiarci per la nostra manifesta volontà di collaborazione con l'Agenzia. Probabilmente detta definizione è indice di una cultura o di una antica prassi professionale dell'accomodamento e delle scorciatoie, purtroppo ancora presente nelle nostre consuetudini e che va assolutamente rimossa per poter avviare definitivamente una seria crescita interna ed una indiscussa credibilità esterna del ruolo del Geometra Italiano.

Al termine di questa lunga memoria, vale la pena ricordare che in ogni caso le scadenze non fanno terminare la nostra attività, in quanto tutti gli accatastamenti sono sempre da eseguire obbligatoriamente. Oggi le scadenze riguardano i fabbricati sconosciuti al Catasto, ma il monitoraggio previsto dalla legge, prevede che prossimamente l'Agenzia si occupi anche dei centri abitati, dove fino ad oggi



14° foglio – segue pagina

del 05.05.2011.. Prot. N° 4723..

non è ancora intervenuta e dove è lecito attendersi una quantità di immobili da variare ben superiore a quella fin qui identificata.

Per cui risulta fin troppo evidente il nostro interesse nei confronti di questa materia e di conseguenza, va ribadita la nostra necessità di superare con passione e lungimiranza i vecchi pregiudizi e le antiche maniere di approcciarsi nei confronti del Catasto, al fine di mantenere e potenziare tutte le opportunità di lavoro in questo settore, soprattutto pensando alle generazioni future della nostra categoria.

Il Presidente
Geom. Fausto Savoldi

