

Operazione catasto: come ti trovo le case fantasma

Case, immobili ampliati, garage...

È dal 2007 che l'Agenzia del territorio ha dichiarato guerra all'abusivismo.

Impiegando strumenti semplici, come le foto aeree e l'incrocio informatico dei dati. Oggi il governo utilizza questo colossale lavoro per stanare gli evasori e incassare 1 miliardo.

- 31-05-2010 h19:10



di [Stefano Vespa](#)

L'Italia, vista dall'alto, è molto diversa da quello che si pensa.

Si scoprono fantasmi che sulla terra all'apparenza non sembrano invisibili, anche se qualcuno fa di tutto per renderli tali.

È l'Italia dell'**abusivismo** o delle «dimenticanze» fotografata in tre anni, dal 2007 al 2009, dall'**Agenzia del territorio** con risultati sorprendenti: 2.076.593 particelle del catasto dei terreni, equivalenti a molte centinaia di migliaia di unità immobiliari, fino a quel momento sconosciute. Fantasmi, appunto.

La sintesi del lungo lavoro d'indagine era stata presentata in dicembre dal direttore dell'Agenzia, **Gabriella Alemanno**.

Oggi, mentre prosegue il lavoro certosino di accertamento su ogni singola particella sospetta, questo patrimonio immobiliare che sta emergendo è finito nel mirino del ministro dell'Economia, **Giulio Tremonti**, e nella manovra finanziaria da 24 miliardi di euro che il governo ha approvato martedì 25 maggio dovrebbe valerne almeno 1.

UNO SCREENING DI MASSA.

Quella decisa dal governo è di fatto una proroga rispetto al 31 luglio, la data in cui sarebbero scaduti i sette mesi dalla pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale* dell'ultimo elenco di immobili non accatastati già individuati dall'Agenzia del territorio.

«Se vogliamo usare un termine medico, abbiamo fatto uno screening di massa» sorride **Franco Maggio**, ingegnere e direttore centrale della direzione catasto e cartografia dell'Agenzia.

I tecnici non possono ancora calcolare il numero esatto delle unità immobiliari che emergeranno alla fine del loro lavoro: se è vero che una singola particella catastale può contenerne diverse, è altrettanto vero che alla fine dei controlli si potrebbe scoprire che si tratta soltanto di una tettoia o di elementi non accatastabili.

Ma è uno screening che mette i comuni con le spalle al muro: ora gli enti locali dispongono di una mappa precisa del loro territorio e delle aree dove intervenire per abbattere ciò che non doveva essere costruito o ampliato perché i piani regolatori non lo consentivano.

L'Agenzia, infatti, invierà ai comuni le dichiarazioni di accatastamento per consentire le verifiche urbanistiche, come previsto dalla manovra.

Calcoli provvisori ipotizzano **alcune centinaia di euro per regolarizzare un'unità immobiliare non denunciata**, sommando le sanzioni ridotte previste dall'Agenzia del territorio se ci si mette in regola entro due mesi dall'avviso e la sanatoria prevista dalla manovra, oltre a Ici e Irpef.

I NUMERI.

Qualche cifra rende meglio l'entità del fenomeno: sugli oltre 2 milioni di particelle, alla fine dell'aprile scorso l'esame aveva riguardato il 25 per cento dei casi.

Questo ha portato ad accatastare finora 322.784 «unità immobiliari urbane», pari a **189 milioni di euro di rendita catastale**: una cifra che prima era nascosta e che invece finalmente emerge.

Se questo è il risultato su un quarto delle particelle individuate, si può ipotizzare che alla fine degli accertamenti emergeranno circa 1,2 milioni di unità immobiliari.

I loro proprietari sono stati circondati dall'Agenzia del territorio: non potranno sfuggire.

A loro devono aggiungersi gli autori di quelli che i tecnici chiamano «**adempimenti spontanei**»: proprietari che erano abusivi in buona fede e che si sono messi in regola, oppure che hanno provveduto all'accatastamento dopo avere appreso la notizia della radiografia nazionale e che si sono mossi prima di finire nella tenaglia dell'Agenzia del territorio.

Le unità immobiliari «spontaneamente» accatastate in questo modo fino al 30 aprile sono state 208.964, per altri 68 milioni di rendita emersa.

Il totale complessivo, pertanto, sale a oltre 531 mila immobili e a 257 milioni di euro.

Naturalmente tutto ciò comporterà **vantaggi per l'erario** anche nei futuri pagamenti di Ici e Irpef.

LA VERIFICA TECNICA.

Ma come avviene la verifica dell'Agenzia?

Tutto comincia con accurate **immagini aeree e con un controllo automatico** che individua le particelle catastali su cui vengono coperti fabbricati assenti sulle mappe.

Poi s'incrociano i dati del catasto terreni e del catasto edilizio urbano.

A questo punto le possibilità sono due: o parte una **verifica d'ufficio**, oppure si aspettano le **segnalazioni degli interessati**. Sul sito www.agenziaterritorio.it c'è l'elenco completo delle particelle fantasma: il proprietario di un immobile in regola che scopra di essere nell'elenco può scaricare il modulo per segnalare l'identificazione sbagliata dell'immobile.

Altrimenti, sette mesi dopo la pubblicazione, gli viene inviato un **avviso di accertamento**.

Se non c'è risposta, si prosegue con un **avviso di sopralluogo e con un accatastamento d'ufficio**.

E comunque l'immobile non è più fantasma.

Il lavoro di accertamento, dice **Marco Garcea**, responsabile dell'area progetti della direzione centrale dell'Agenzia, «impegna il personale dell'Agenzia per 800 mila ore l'anno, con 500-600 addetti a tempo pieno».

La verifica sulle particelle avviene in modo da consentire al cittadino di mettersi in regola in tempi adeguati, «anche se l'errore da parte nostra è sempre possibile» ammette Garcea.

L'invio del preavviso di accertamento è un modo per dire: sei stato individuato, mettiti in regola.

Non sempre è così, anche perché chi ha molto da nascondere, e dunque da pagare, aspetta fino a quando non può davvero farne a meno.

Un problema non da poco, però, sarà quello degli **immobili totalmente abusivi**: i comuni dovranno **abbatterli**.

Ma in base alla sanatoria decisa dal governo il proprietario di un abuso totale dovrebbe pagare **sanzioni** anche sapendo che l'edificio verrà comunque abbattuto.

Su questo punto è facile prevedere una valanga di ricorsi.

EFFETTI INDOTTI.

L'Agenzia del territorio è completamente informatizzata e i suoi oltre 100 uffici in Italia sono connessi in rete con la direzione centrale di Roma, ma il principio base è lo stesso di quando il catasto era sinonimo di uffici polverosi e di impiegati da barzelletta: censire immobili in grado di produrre reddito, perché l'accatastamento fa pagare le tasse.

Giovanni Reina, capo dell'ufficio alta valenza fiscale della direzione catasto e cartografia, è convinto che in Italia oggi la sensibilità su questi problemi sia cresciuta.

E a *Panorama* racconta un episodio: «Dalla Toscana ci è appena arrivata una lettera con tanto di mappa, dove venivano indicati alcuni edifici abusivi che una fitta vegetazione aveva nascosto ai nostri rilievi fotografici.

La domanda che la lettera ci poneva era: perché gli altri sì e questi no?».

In effetti, è possibile che piccole parti del territorio italiano siano sfuggite, ma si tratta di percentuali irrilevanti.

Piuttosto, si stanno verificando episodi curiosi.

Un tecnico romano, infatti, ha telefonato alla direzione dell'Agenzia sollecitando controlli nella sua zona: ha spiegato, candido, che in quel modo avrebbe avuto più lavoro.

L'accatastamento di un'abitazione affidato a un'agenzia può costare anche 1.000 euro.

È capitato pure che alcuni tecnici privati siano andati a bussare ai proprietari d'immobili fantasma, mostrando le mappe e consigliandoli di regolarizzare la posizione.

Insomma, non importa come, in un modo o nell'altro i fantasmi la pagheranno