

Dall'affidamento dell'incarico alla chiusura della pratica ASPETTI URBANISTICI

Un aspetto importante, per non dire in alcuni casi “DETERMINANTE” del “problema”, soprattutto per quanto riguarda i fabbricati cosiddetti “fotoidentificati” è quello della regolarità urbanistica.

E’ probabilmente un aspetto che, agli occhi dei tecnici e dirigenti dell’Agenzia del Territorio potrebbe apparentemente non interessare, in quanto a loro è delegata soltanto la parte di regolarizzazione fiscale che riguarda gli edifici mai accatastati.

Ma è invece un problema delicato e professionalmente decisivo, oltre ad influire in modo non secondario, come vedremo, sui tempi necessari all’accatastamento.

Al momento dell’assunzione dell’incarico, infatti, il geometra ha il dovere, tra gli altri adempimenti, di verificare se l’immobile di cui è richiesto l’accatastamento ha i requisiti di regolarità urbanistica.

E’ opportuno precisare e ribadire che, se da una parte l’Agenzia del Territorio richiede l’accatastamento puro e semplice dell’immobile, così come previsto dalla Legge di istituzione del Catasto del 1939, il geometra ha l’obbligo, nel suo rapporto fiduciario con il committente, di informarlo che, se il manufatto non ha i requisiti di regolarità urbanistica e non ha neppure i requisiti di sanabilità urbanistica, quel manufatto è da ritenersi “abusivo” ed il presentare la pratica catastale rischia di trasformarsi in una sorta di “autodenuncia” nei confronti del Comune. Autodenuncia che, secondo l’attuale legislazione, comporta un “reato penale” da perseguire nelle opportune sedi. Ed in particolare se il manufatto è realizzato in zona soggetta a vincoli preordinati.

E’ quindi quantomai delicato capire la situazione urbanistica dell’immobile. E non a caso, proprio in questi giorni, anche a livello di governo centrale si sta discutendo se emanare un provvedimento di “sanatoria” riguardante proprio questi immobili cosiddetti “fantasma”, in aggiunta ad una sanatoria fiscale di per se non troppo allettante per il contribuente.

Per fare questo è opportuno, in sede di sopralluogo e di colloquio con i proprietari, attingere ad ogni informazione urbanistica utile. Quali sono gli eventuali titoli abilitativi del manufatto, se è già stata compiuta un indagine in comune o qualsiasi altra notizia possa aiutare la completa conoscenza della posizione urbanistica.

Se l’immobile risulta a questo punto totalmente sprovvisto di titolo abilitativo o, peggio, se i proprietari non sono in grado di fornire risposte esaustive, è necessario eseguire la verifica, quanto mai il più possibile accurata, presso gli uffici tecnici e gli uffici del condono (a volte sono due

uffici completamente separati anche come ubicazione) del comune nel cui territorio è situato il fabbricato di cui si sta eseguendo l'accatastamento.

E, parallelamente, conoscere esattamente tutti gli atti normativi del Comune (Regolamento edilizio, regolamento urbanistico, Piano Strutturale, Norme Tecniche di Attuazione ecc.) in materia di nuove edificazioni o di sanabilità di costruzioni esistenti, siano esse interamente o parzialmente abusive.

Ora, come tutti noi ben sappiamo, anche il solo poter accedere a tali archivi ed a tali uffici diventa in molti casi piuttosto lungo e difficoltoso, per svariati aspetti. In particolare nei comuni agricoli il P.R.G. compare agli inizi degli anni '70 e nelle zone agricole resta improbabile affermare con certezza la legittimità dei manufatti. Per non parlare inoltre delle numerose capanne e fienili in parte precari che insistono numerose nei nostri territori. Comunque (e so perfettamente di dire cose note a tutti Voi), il nostro iter da fare è quello di fissare un appuntamento o comunque di recarsi presso l'ufficio tecnico del comune in questione e vedere se l'immobile di cui stiamo trattando l'accatastamento è provvisto di un qualsiasi titolo abilitativo, anche eventualmente temporaneo.

Questa operazione può portare via da pochi giorni ad anche 1 mese, a seconda dei comuni nel quale è inserito l'immobile.

Tralascio la difficoltà estrema della ricerca perché, ad esempio, in alcuni comuni o si è già in possesso dei dati del permesso o è quasi impossibile arrivare ad avere notizie certe (qualche comune cataloga i permessi per anno e per via...ma se abbiamo immobili in aperta campagna e non sappiamo quando sono stati realizzati.....è impossibile avere i dati richiesti per la ricerca...). A questo punto, completata la ricerca, i casi cui ci possiamo trovare di fronte sono principalmente 4

1) l'immobile è sostanzialmente regolare e dotato dei necessari permessi

2) l'immobile è completamente sprovvisto di titolo abilitativo;

3) l'immobile è parzialmente provvisto di permesso edilizio

4) l'immobile non necessita di titolo abilitativo

nel primo caso la nostra ricerca urbanistica è completata e si può tranquillamente procedere all'accatastamento del bene.

Nell'ultimo caso, che comporta una accurata ricerca fra gli atti normativi comunali al fine di determinare con certezza il perché quel tipo di manufatto non necessita di titolo abilitativo (ad esempio in quanto di dimensioni inferiori ai minimi o immobili di tipo stagionale), è importante specificare che non sempre ciò che è non accatastabile parallelamente non richiede titolo abilitativo. In molti comuni, ad esempio, anche le strutture non stabilmente infisse al suolo, necessitano comunque di permesso edilizio che in molti casi non viene rilasciato dal comune perché è vietata la nuova edificazione.

Nel secondo e terzo caso, per la parte non regolare, si possono aprire due strade

a) E' possibile la regolarizzazione, magari con eventuali opere di adeguamento

b) E' impossibile regolarizzare in tutto o in parte il manufatto

Se siamo nell'ipotesi in cui è possibile regolarizzare l'immobile, anche eventualmente attraverso opere di adeguamento allora, avendo la certezza che la sanatoria sia rilasciabile (anche se i tempi possono essere lunghi) si può con tranquillità procedere all'accatastamento del manufatto o della porzione del manufatto mai dichiarata.

Se invece ci troviamo nell'impossibilità di ottenere la regolarizzazione, caso piuttosto frequente e quantomai di difficile trattazione nel rapporto con il committente, si deve mettere al corrente con esattezza la proprietà sullo stato urbanistico illegittimo dell'immobile, informando al contempo sui rischi (anche penali) che il mantenere in piedi il fabbricato comporta.

A quel punto il committente dovrà decidere se demolire il manufatto (cosa che urbanisticamente risolve il problema) o continuare a mantenerlo e, conseguentemente, presentarne l'accatastamento. In questo caso il consiglio che do ai colleghi è quello di informare per scritto il committente sulla situazione urbanistica irregolare del manufatto e sulle possibili conseguenze che derivano dal mantenere in essere l'immobile. Questo anche ai fini di una eventuale responsabilità professionale che può derivare dal non aver dato comunicazione delle conseguenze cui può incorrere in caso di verifiche urbanistiche eseguite da parte dei comuni.

Come potete ben capire, se si affronta il "problema" urbanistico, strettamente legato agli accatastamenti dei fabbricati mai dichiarati o fotoidentificati, importante e centrale per il professionista, i tempi che l'Agenzia del Territorio concede ai proprietari per la regolarizzazione catastale diventano veramente molto, troppo stretti.

Ci rendiamo conto che l'Agenzia da tempo ha provveduto a pubblicare su internet (con scelta discutibile) gli elenchi dei fabbricati fotoidentificati e rurali, ma è anche vero che il proprietario arriva quasi sempre all'ultimo momento ad affidare l'incarico e sempre a seguito dell'ultimissimo avviso (sopralluogo o surroga) e noi professionisti ci troviamo a far fronte in tempi limitati agli adempimenti che, siano essi di tipo urbanistico o di natura catastale, comportano lavori onerosi e non eseguibili in tempi brevi. Concludo l'intervento con una notizia che sta arrivando per vie traverse agli orecchi di molti colleghi e che fa pensare ad una trasmissione della "famosa" lista degli immobili mai dichiarati o fotoidentificati, dal Ministero ai Comuni, per le eventuali verifiche di regolarità urbanistica. E se così fosse.....

Geom. Sandro Raviglione

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze