

di **Giorgio Maria de Grisogono**

Buonasera, sono venuto per chiederle se può occuparsi della sanatoria di un mio deposito di attrezzi agricoli che ho realizzato tempo addietro vicino alla mia vigna e per il quale ho ricevuto questa lettera.

Moltissimi di noi nei mesi passati hanno ricevuto richieste simili a questa; allora tutti giù ad usare le migliori e più semplici parole per disilludere il cliente spiegandogli la differenza tra una sanatoria di natura catastale ed una di natura edilizia, per confermagli che su quel manufatto non solo dovrà pagarci ICI e IRPEF, ma che ci sarà anche la concreta eventualità – dopo che il catasto avrà dato informazione al comune dell'avvenuta dichiarazione – di venire perseguito in via amministrativa e penale per l'assenza di titolo edilizio.

A malincuore quindi il cliente che ha ricevuto la lettera che comunica l'avvenuta foto-identificazione del suo

manufatto, ti affidal'incarico di provvedere; l'altro cliente, quello che invece non ha ricevuto alcuna comunicazione e che non risulta individuato negli elenchi diffusi, quello che si è rivolto al tecnico solo perché ha sentito dell'opportunità dagli spot televisivi, scappa via veloce come il fulmine, sperando che la buona sorte lo protegga ancora dalla prossima campagna di foto-identificazione.

Ora che si è conclusa la fase di denuncia in catasto dei cosiddetti fabbricati fantasma aspettiamo di conoscere i risultati concreti di questa operazione dal nome così fantasioso. In verità qualche dato preliminare già lo conosciamo: in diverse occasioni è stato indicato in due milioni il numero dei fabbricati non denunciati in catasto; certamente sarebbe stato utile conoscere gli addendi di quella somma, sia quelli riferiti alle varie regioni che quelli relativi alle diverse province.

Più per la non facile fase della foto-interpretazione che per quella delle riprese fotogrammetriche c'è da ritenere molto concretamente che il numero dei casi andrà a diminuire; nessun gettito perverrà invece dai manufatti collabenti sparsi nel territorio; decine di migliaia di lettere saranno state inviate a soggetti diversi dagli effettivi proprietari, centinaia di migliaia non avranno, per gli stessi motivi o per semplice ignavia, consultato gli elenchi pubblicati con diverse modalità ma comunque difficilmente accessibili per la gran parte delle persone.

Un dimezzamento di quel numero di casi mi appare, per questi motivi e per altri sui quali non vale la pena di dilungarsi, un risultato da considerare già buono. Resta un'altra metà sui quali dovrà svolgersi la successiva fase di accertamento con modalità già abbozzate ma che appaiono molto superficiali e de-

stinate ad aprire un contenzioso tale da paralizzare in poco tempo le commissioni tributarie. Anche la possibilità di stipulare convenzioni con gli organismi di rappresentanza dei tecnici professionisti sulla base degli infimi compensi dei quali si sussurra negli ambienti, lascia ben poche speranze per una efficace e rapida soluzione, facendo presagire il grande obiettivo dell'appalto pubblico destinato poi a perpetuarsi attraverso operazioni simili che assumeranno magari le denominazioni di "fabbricati magici" o "fabbricati stregati" a seconda delle fiabesche forze occulte che li avranno generati.

Resta ancora incomprensibile a tutti coloro che si occupano di queste materie con quale razionalità, anche morale, si sia potuta consentire una operazione di questo tipo, prevedendo una sanatoria catastale senza prevederne una edilizia. Anche la giustificazione

della necessità di combattere evasione ed elusione fiscale appare molto debole se si considera che alle denunce di accatastamento dovrebbero fare seguito le ordinanze di demolizione od altre forme repressive in materia di abusivismo edilizio.

Per essere più chiari la strategia sembra essere questa: hai costruito abusivamente, ti foto-identifico come posso e, volente o nolente, ti costringo ad accatastare l'abuso, inizio ad incassare imposte da subito, intanto il comune, che

gode dell'imposta principale sugli immobili, ti persegue fino alla demolizione che avverrà credibilmente dopo diversi anni; nel frattempo, oltre ad imposte e tasse, avrai pagato commercialisti, avvocati e geometri.

Già, anche noi geometri che non ci sentiamo assolutamente fieri di questo protagonismo ed auspichiamo che la normativa sia rivisitata perseguendo più correttamente sia gli scopi fiscali che quelli di repressione dell'abusivismo edilizio.

