

Un milione di case fantasma

Sono 730mila le abitazioni non registrate

«Il problema sono gli arretrati, dice il direttore degli uffici»
Il palazzo dell'Eni all'Eur risultava un bosco di alto fusto

Proprietà invisibili

Cercasi Catasto

Nella provincia romana ci sono oltre 730mila abitazioni fantasma. Quasi un milione di unità immobiliari che gli interessati hanno regolarmente denunciato ma che nessuno ha ancora provveduto a registrare. È questo l'esempio più vistoso delle difficoltà in cui si dibatte il Catasto, che fa il paio con il problema dei tempi di attesa per il rilascio dei certificati, in genere superiori ai 45 giorni, (più del doppio dei limiti che prevede in molti casi la legge).

Un esercito di 550 persone (tanti sono gli addetti, fra impiegati e dirigenti, dell'Ufficio tecnico erariale di Roma) non è dunque abbastanza per rispondere in modo soddisfacente ai bisogni della città? Il direttore del Catasto nazionale, l'ingegner Carlo Maraffi, tende a minimizzare la gravità della situazione. «Si tratta di un arretrato e l'arretrato si sa, è un fatto naturale per ogni grande città. Del resto, abbiamo avuto anche una situazione di difficoltà straordinaria fra il 1985 e il 1987, nel periodo del condono fiscale, che si è aggiunta ai vecchi problemi. Quali soluzioni si possono immaginare per iniziare almeno il recupero del ritardo accumulato? «Ormai è una situazione consolidata. Non è pensabile che il personale, oltre a far fronte al lavoro ordinario, con tutte le difficoltà che ci sono, riesca ad occuparsi anche dei ritardi accumulati negli anni scorsi. Dunque, o si assumono nuove forze oppure si sceglie di appaltare il lavoro arretrato all'esterno. Personalmente propendo per quest'ultima soluzione».

Chi si rivolge al Catasto e per quali motivi? Privati cittadini, società commerciali, Enti locali, chiunque cioè, abbia bisogno di accertare o di dimostrare l'esistenza di una proprietà o un suo cambiamento, piccolo o grande che sia. Il servizio, pur nella media tutt'altro che brillante della nostra pubblica amministrazione, funziona particolarmente male. Come spiegare questa situazione? Intanto c'è una questione di sedi. «L'Ufficio Tecnico Erariale di Roma è dislocato in sette sedi diverse», lamenta Maraffi. «Quando un geometra esce da questa sede con un foglio di mappa non torna prima del giorno successivo. Ecco una causa esemplare dei problemi romani. Comunque sul Catasto si sono dette molte cose inesatte. Non è vero che i mancanti accertamenti da parte nostra comportino perdita per l'erario, perché la denuncia fiscale dell'immobile non è subordinata alla nostra registrazione».

Pare però che le cose stiano in modo abbastanza diverso da quel che sostiene il dinamico direttore Maraffi. Quando un privato cittadino provvede personalmente alla denuncia del proprio immobile a fini fiscali nessuna legge può pretendere da lui una precisione scientifica che comporterebbe una vera e propria competenza professionale. Accade così che, per la stessa natura della denuncia, tali dichiarazioni sono approssimative e non ci vuol molto ad immaginare che lo siano sempre per difetto. Senza contare quello che sfugge del tutto per il mancato accatastamento. «Fino a qualche anno fa al posto del palazzo dell'Eni all'Eur era registrato un bosco d'alto fusto, e invece del palazzo di Giustizia, a piazzale Clodio, un seminativo», mi dice un dirigente di medio livello. «La questione fece un certo scalpore e si provvide a rimediare. Ma quante altre situazioni di questo genere, meno appariscenti, esistono ancora? Apprendiamo inoltre, grazie alla nostra diffidenza per i dati ufficiali, che esiste un altro, non meno grave arretrato oltre a quello degli immobili non registrati. Si tratta delle variazioni che i fabbricati o i terreni subiscono nella proprietà, e nelle stesse caratteristiche. Se in un terreno si passa da una certa cultura ad un'altra più redditizia, ad esempio, questo cambia ovviamente la sua classe di riferimento fiscale. O se un fabbricato cambia intestatario, il nuovo proprietario avrà bisogno di un certificato che attesti la sua proprietà, nel caso debba chiedere un mutuo. E se non riesce ad ottenerlo nei tempi dovuti dovrà produrre altri atti e documenti in sostituzione. Ebbene, nella Provincia di Roma sono quasi 200mila le proprietà di cui non si è ancora riusciti a registrare le variazioni nella proprietà e nelle caratteristiche. Come si può quantificare la perdita di tempo e di denaro, pubblico e privato, che ne deriva? Neppure gli enti locali si salvano da queste lorde cadute. Per consentire gli espropri ai comuni si è dovuta fare una legge su misura che consente di aggirare i ritardi del Catasto nelle registrazioni degli intestatari dei fabbricati e dei terreni».

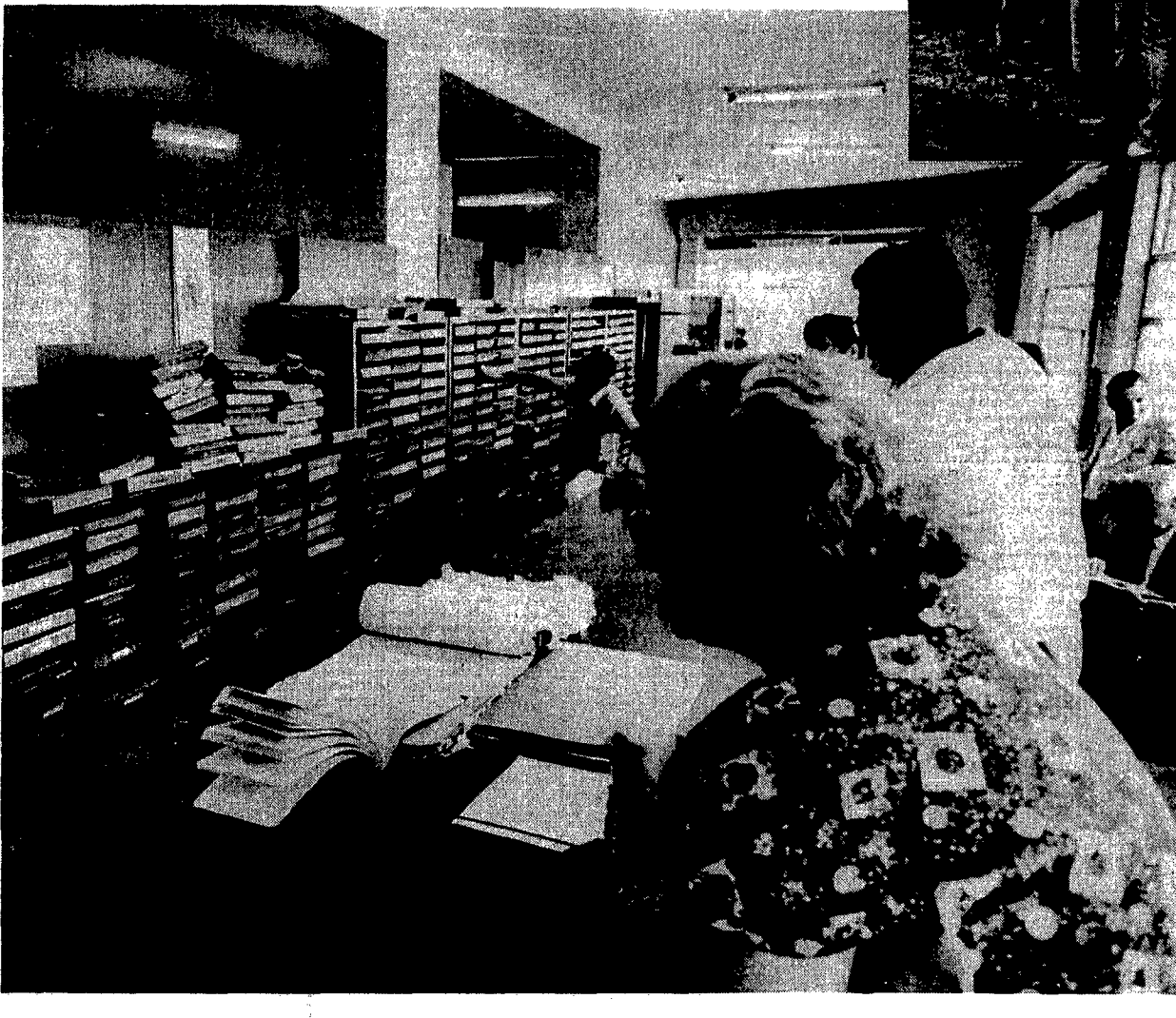
Sulle cause profonde di questi problemi non sembra destinata a produrre grandi effetti l'informatizzazione di alcuni settori dell'attività del Catasto, affidata alcuni anni fa alla Sogin e vicina ormai ai primi risultati. «Entro il 1988 sarà attivato a Roma il servizio informatizzato per la consegna al pubblico dei certificati, relativamente al catasto terreni», dice orgoglioso Maraffi. «Ed entro il 1989 dovremmo essere pronti con i fabbricati». A parte l'ottimismo forse eccessivo nella previsione dei tempi, l'impressione è che questo cambiamento servirà solo a rendere un poco più rapida la consultazione dei dati posseduti e già registrati, grazie al trasferimento delle informazioni dalla carta ai dischetti del computer. Non è poco, come dimostrano anche gli anni di lavoro impiegati, ma certo non abbastanza per togliere al Catasto di Roma il suo stile kalfiano. E già si parla di percentuali altissime di errori.

Il Catasto della provincia di Roma non «conosce» quasi un milione di unità abitative che pure gli sono state denunciate. Secondo il direttore generale si tratta di un arretrato normale, dovuto soprattutto al superlavoro degli anni del condono fiscale. Ma la situazione è per molti versi disastrosa. Oltre a que-

sto arretrato ce n'è un altro, non ufficiale, di quasi 200mila variazioni non registrate. Tempo e denaro buttato sia per i privati che per lo Stato. «Fino a pochi anni fa era accatastato un bosco d'alto fusto al posto del palazzo dell'Eni all'Eur e un seminativo invece del palazzo di Giustizia a piazzale Clodio»,

confida un dirigente. I tempi di attesa dei certificati sono in molti casi illegali. Una legge ad hoc per consentire gli espropri agli enti locali. Entro il mese di dicembre, assicura il direttore, arriveranno i primi risultati dell'informatizzazione, attesa da anni. Ma si parla già di percentuali altissime di errori.

STEFANO CAVIGLIA



I tempi di attesa per i più importanti certificati

Frazionamenti: oltre un mese (la legge 679 del 1969 prevede un massimo di 20 giorni).

Mappe: oltre un mese (la stessa legge prevede un massimo di 20 giorni).

Certificati storici: circa 45 giorni (sono previsti 5 giorni per le richieste urgenti e di 20 giorni per quelle ordinarie).

Certificati di attualità: 20-25 giorni (fino a qualche anno fa erano sufficienti 5 giorni).

Estratti di mappa: 10-15 giorni (fino a qualche anno fa erano sufficienti 5-6 giorni).

Fogli di mappa: 5-6 giorni.

Le sedi

Catasto terreni di Roma e stime, via Ferruccio 1, tel. 7316351.

Demanio patrimoniale e pubblico, via Cavour 71, tel. 464046.

Catasto terreni della Provincia di Roma, via Leopardi 24, tel. 7316351.

Rilevamento, via Nomentana 591, tel. 8922843.

Catasto fabbricati, via Reggia Calabria 54, tel. 420660.

Danni di guerra, via G. Dal Monte 54, tel. 873166.

Stimerie. Beni italiani perduti all'estero, via XX Settembre, tel. 463831.

«L'unica cosa è ripartire da zero»

Difficile indicare ricette per i mali del Catasto. Secondo Giorgio Bazzocchi, capo servizio alla Direzione generale fino a due anni fa, occorrerebbe riprendere una proposta avanzata in passato e poi abbandonata: ripartire da zero con la denuncia delle proprietà. Altrimenti rischia di dare scar-

si risultati l'informatizzazione del servizio. È nella superficialità della gestione politica la causa principale dei problemi. Gli uffici romani sono particolarmente soggetti alle pressioni esercitate dagli organismi centrali. E i dirigenti migliori vanno spesso alle responsabilità nazionali.

mente maggiori che altrove. Lei come lo spiega?

Una parte possono averla le pressioni che subiscono, inevitabilmente più degli altri, da parte degli organismi centrali. Fra l'altro non pochi fra i dirigenti migliori finiscono spesso per essere destinati proprio alle responsabilità nazionali. Ma non dobbiamo neppure dimenticare che i gravi problemi di cui soffre la città incidono inevitabilmente su tutti i servizi.

Da dove bisogna partire per comprendere ragioni e responsabilità di quel che non funziona nel Catasto?

Anzitutto dalla mancanza di chiarezza nel ruolo che gli è stato affidato. Per sua stessa

natura il Catasto è molto più adatto ad essere usato come riferimento per lo studio del territorio che non per l'accertamento del reddito. In mancanza di meglio si può anche affidargli questo compito, ma bisogna sapere che non sarà mai molto preciso.

Dunque, occorre anzitutto discutere la filosofia d'azione decisa dal sistema politico, visto che il Catasto dipende dal ministero delle Finanze.

Esatto. Il problema di fondo è che i politici non recepiscono la complessità dei problemi del Catasto, perché per la loro immagine e la loro carriera hanno bisogno di soluzioni rapide ed appariscenti, che come si sa non sono mai le migliori. I dirigenti spesso non riescono ad indicare la via da seguire con la forza necessaria.

Si può fare qualche esempio?

Il più significativo è quello dell'informatizzazione. Le parà incredibile, ma i primi studi in questo senso furono fatti da noi agli inizi degli anni 50. La classe politica ha ignorato a lungo nella sostanza queste spinte che provenivano dai settori più consape-

voli dell'amministrazione. Poi, quando la situazione è divenuta insostenibile di fronte all'opinione pubblica, ha preteso che il cambiamento avvenisse in tempi brevissimi e con insufficienti dotazioni, non solo finanziarie. Non ci si può sorprendere se questo produce risultati in parte insoddisfacenti.

Lei cosa proporrebbe?

Personalmente avrei visto con favore un orientamento emerso alcuni anni fa, quando era ministro delle Finanze l'onorevole Formica, e poi abbandonato: ripartire da zero, richiedendo a tutti una nuova denuncia. Riorganizzarlo nel quadro di una impostazione locale e con l'essenziale partecipazione dei Comuni. Non sarebbe stato facile, certo, ma avrebbe consentito di impostare tutto secondo le nuove esigenze. E non è detto che quell'ipotesi non sia ancora attuale. Ad esempio, alcune difficoltà che si stanno incontrando oggi nell'informatizzazione del catasto fabbricati, derivano proprio dal fatto che i dati sono stati raccolti per essere aggiornati con intervento manuale e non è facile organizzarli secondo i nuovi criteri.

