

«Case fantasma». Il 31 dicembre scade il termine per la regolarizzazione - Poi scatterà la rendita presunta

Un milione di edifici da accatastare

Da gennaio partirà l'operazione di verifica con sopralluoghi sul territorio

Saverio Fossati

Ne mancano almeno un milione. E per l'agenzia del Territorio si profila un 2011 da stress, per attribuire le rendite catastali alle case che sinora non sono state denunciate spontaneamente o a seguito di accertamenti dell'agenzia.

Entro il 31 dicembre, infatti, i proprietari di immobili che non risultavano sulle mappe catastali o con variazioni non accatastate, devono denunciarle agli uffici.

LA PROCEDURA

Per presentare la denuncia di nuova costruzione o di variazione ci si deve rivolgere a un professionista iscritto a un albo

ci dell'agenzia del Territorio, come stabilito dal Dl/78/2010. In realtà l'attività di rilevamento, realizzata soprattutto con l'aerofotogrammetria e la sovrapposizione delle foto aeree alle mappe in possesso dell'agenzia, dura da anni. La manovra estiva ha solo accelerato i tempi. A fine rilevamento, nel settembre 2009, erano emerse oltre 2 milioni di «particelle», cioè appezzamenti di terreno) sui quali trovano circa 2,8 milioni (secondo le stime dello stesso catasto) di edifici nuovi o ampliati.

Si è molto parlato di proroghe il termine del 31 dicembre ma, di fatto, (siveda Il Sole 24 ore del 17 dicembre scorso), l'Economia e l'agenzia non hanno, a oggi, intenzione di farlo.

I dati comunicati dall'agenzia, lo scorso aprile, parlavano di 1,2 milioni di particelle prese in esame, delle quali oltre mezzo milione era stato soggetto a uno screening preciso. E il risultato era che 322 mila unità immobiliari erano state accatastate d'ufficio. Gli adempimenti spontanei, invece, erano stati 209 mila. Poi c'erano gli «errori», cioè edifici che non erano tali (tettoie e simili), quantificabili in poco più di 400 mila.

Trattandosi di un dato che non sembra impossibile proiettare su questi ultimi mesi d'attività, e considerando che l'agenzia segnala una crescita degli adempimenti spontanei, si può ipotizzare che sinora le particelle esaminate nel profondo siano arrivate almeno a 1,2 milioni, cioè al doppio, compresi gli adempimenti spontanei. Mentre non è probabile che siano cresciuti altrettanto gli «errori», dato che la pulizia delle banche dati è già stata effettuata dall'agenzia del Territorio proprio nei primi mesi. Ma anche ipotizzando che ne siano stati eliminati per non rilevanza fiscale 600 mila unità (o presunte tali), ne restano, a essere ottimi-

sti, almeno un milione.

Questo dato prudenziale, in assenza di elaborazioni ufficiali dell'agenzia, nasconde un'incognita, che è quella degli edifici che di fatto non siano effettivamente tassabili (ma che a questo punto non dovrebbero essere moltissimi). Ma soprattutto rende inevitabili i sopralluoghi, che le esigue forze dell'agenzia del Territorio dovrebbero completare entro il 2011 per consentire la messa a tassazione.

Intanto, però, ci sono ancora nove giorni (compreso oggi) per mettersi in regola, rivolgendosi a un tecnico professionista, iscritto a un albo (ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti industriali edili, periti agrari, agrotecnici). L'accatastamento di un edificio richiede due operazioni: l'aggiornamento della mappa catastale (con programma Pregeo 10 fornito dall'amministrazione) e la denuncia al catasto dei fabbricati, col programma Docfa 4 e la posta di rendita. I costi possono variare da 500 a 1.500 euro, a seconda dell'impegno richiesto al professionista, ma chi non adempirà subirà una rendita predefinita (il cui costo verrà poi addebitato dall'agenzia) e dovrà poi comunque presentare la sua, se non vorrà adattarsi alla prima che sarà inevitabilmente imprecisa (spesso per eccesso). I dati catastali e la rendita

I numeri dell'operazione

1 milione

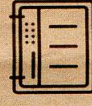
Sono le unità immobiliari che resteranno, presumibilmente, ancora da regolarizzare a fine dicembre 2010. La stima deriva dall'attività che in questi ultimi mesi ha visto impegnata l'agenzia del Territorio sulla massa iniziale, che l'agenzia stessa stimava in 2,8 milioni di unità. Il dato è stimato al netto di adempimenti spontanei, accertamenti d'ufficio e casi non rilevanti

257 milioni

È l'importo delle rendite catastali relative agli immobili accertati dall'agenzia del Territorio all'epoca degli ultimi dati ufficiali, lo scorso aprile. Di fatto, dato che erano state recuperate già mezzo milione di unità immobiliari e quasi altrettante erano state escluse perché fiscalmente non rilevanti, è probabile che l'importo cresca anche del triplo, ma resta l'incognita delle case abusive

2,8 milioni

All'inizio delle operazioni di accertamento, e dopo un'attività durata anni, di registrazione delle discrasie tra mappe catastali e rilevazioni effettuate con fotografie aeree, erano emerse 2 milioni di «particelle» (cioè appezzamenti di terreno) sui quali insistevano, in media, 1,4 edifici nuovi o ampliati per ciascuna. La stima era quindi di 2,8 milioni di edifici da regolarizzare



ENTRO IL
31 DICEMBRE

L'ultimo termine per regolarizzare le case fantasma è il 31 dicembre 2010, come dettato dal Dl 78/2010. In questi ultimi giorni si sono susseguite le voci di una proroga, che però non hanno trovato l'avallo né del ministero dell'Economia né dell'agenzia delle Entrate. La regolarizzazione si fa rivolgendosi a un professionista abilitato che presenta una nuova denuncia

proposta dal tecnico potranno subito essere utilizzati per ogni necessità fiscale (ad esempio, versamento dell'Ici o stipula di un atto di compravendita), anche se l'ufficio provinciale dell'agenzia nei 12 mesi seguenti potrà rettificarli.

Entro lo stesso termine dei fabbricati fantasma devono essere regolarizzate anche tutte le unità immobiliari, iscritte al catasto fabbricati, che abbiano subito modificazioni della consistenza o della destinazione d'uso, tali da comportare la modifica della rendita. Al riguardo, l'agenzia del Territorio ha precisato, con la circolare 2/2010, che lo spostamento di una porta interna o di un tramezzo o non influiscono sulla consistenza e non richiedono l'aggiornamento catastale.

Da ultimo, va ricordato che se le case fantasma sono abusive: il comune dovrebbe poi intervenire, applicando le sanzioni e, nei casi più gravi, ordinando la demolizione. Questo è l'altro grande nodo irrisolto dell'operazione e spiega anche perché siano ancora molte, a sette mesi di distanza dall'avvio dell'emersione forzata, le case da censire. È più che probabile che uno dei risultati finali, e non certo il meno importante, sia la mappatura delle costruzioni abusive nel nostro paese.