

# Immobili da regolarizzare

Restano due mesi per completare l'emersione ma il problema della conformità ai piani urbanistici potrebbe bloccare l'operazione per 800mila fabbricati

## Per le case fantasma arriva l'ultimo appello

### Accertamento d'ufficio per chi non provvede

**Franco Guazzone**

Ci sono ancora due mesi per mettersi in regola: le case fantasma, futuro serbatoio fiscale dei comuni, stanno emergendo ma ne restano almeno 800mila da registrare. Il termine, fissato dall'articolo 19 del Dl 78/2010 è stato spostato al 31 marzo 2011 dal Dl 225/2010 (il "milleproroghe").

Si tratta di fabbricati presenti sul territorio ma non nelle mappe catastali, emersi in seguito alle operazioni (soprattutto rilievi fotografici aerei) decise con il Dl 262/2006 ed eseguite in quattro anni di lavoro,

#### LE CONSEGUENZE

I proprietari dovranno fare i conti con il Fisco. Gli enti locali potranno incassare gli oneri di urbanizzazione

ro, dall'agenzia del Territorio in collaborazione con l'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura). Le "ortofoto" sono state sovrapposte alle mappe catastali e sono così emerse le differenze: ampliamenti e nuove costruzioni su ben 2 milioni di «particelle» catastali (cioè appezzamenti di terreno) con un potenziale di 2,8 milioni di unità immobiliari da regolarizzare.

Per chi non fosse ancora stato messo sull'avviso da comunicazioni del Territorio o del comune, la verifica è possibile consultando gli elenchi delle «particelle», comune per comune,

che si trovano sul sito [www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it).

La prima mossa, per i proprietari che possiedono un immobile in una di queste particelle, è la denuncia all'ufficio provinciale dell'agenzia del Territorio, incaricando un tecnico professionista, iscritto agli Albi di ingegneri, architetti, geometri, agrotecnici, periti edili e agrari, dottori agronomi, che aggiornerà la mappa catastale e assegnerà una rendita proposta a ciascuna delle unità immobiliari (o agli ampliamenti) dichiarati, con il programma Docfa 4 (lo prevede l'articolo 1 del Dm 701/94).

Successivamente i proprietari, in possesso della rendita catastale, dovranno provvedere a sanare la posizione fiscale ai fini delle imposte dirette e dell'Ici, per il periodo pregresso, cioè a partire dalla data di effettivo utilizzo del fabbricato, risalendo fino al quinto anno precedente e utilizzando le procedure del «ravvedimento operoso» (articolo 13 del Dlgs 471/97), che riducono l'importo delle sanzioni.

Se gli interessati non provvederanno alla denuncia, l'accertamento dei fabbricati sarà eseguito per «surrogazione», dell'agenzia del Territorio, con spese a carico dei proprietari, oltre alla sanzione per la mancata denuncia (in genere con la sanzione minima di 300 euro per ogni unità, riducibili a 75 se versati entro 60 giorni dalla richiesta).

La terza ma non meno importante regolarizzazione, è quella urbanistico-edilizia, che dovrà

essere effettuata presso i comuni di appartenenza degli edifici, i quali riceveranno per via telematica copia della denuncia o dell'accertamento catastale, ai fini dei controlli di conformità urbanistica.

Da una prima statistica pubblicata dall'agenzia del Territorio, è risultato che nella maggior parte dei casi, i fabbricati fantasma sono rurali (abitazioni, stalle, depositi agricoli, eccetera), la cui regolarizzazione potrà essere facilmente ottenuta, mediante la presentazione di una Dia in sanatoria, pagando la sanzione dal minimo di 516

massimo di 10.329 euro (di norma applicata al minimo), in base all'articolo 37 del Dpr 380/2001, in esenzione dagli oneri di urbanizzazione (articolo 9 legge 19/77), a condizione che l'edificio sia conforme alla destinazione prevista dal piano regolatore.

Analogo trattamento, ma con l'aggiunta del versamento degli oneri di urbanizzazione, per i fabbricati di tipo civile o industriale, edificati su aree conformi alla destinazione urbanistica del piano regolatore.

Invece, se questa conformità non sussiste, perché l'area è compresa in zone di rispetto marittimo, lacuale, fluviale o stradale, o si fosse in presenza di costruzioni edificate in aree soggette a vincolo ambientale, i proprietari potrebbero essere denunciati alla magistratura, con l'obbligo di demolizione degli edifici, oltre al pagamento delle sanzioni penali e addirittura alla detenzione per due anni (articolo 44 e seguenti, del Dpr 380/2001).

Per questo motivo, una parte dei fabbricati fantasma non saranno mai spontaneamente denunciati e in alcuni casi, potrebbero anche essere autodemoliti dai proprietari, specie nel caso di immobili di scarso rilievo, per evitare sanzioni e denunce. Del resto in questi casi, anche i sindaci si troverebbero in imbarazzo per l'apertura delle infrazioni a carico di propri amministrati, i cui nominativi sono noti, risultando dalle intestazioni delle particelle, al catasto dei terreni.