

Il caso

Il direttore dell'Agenzia del Territorio, Gabriella Alemanno: «La severità delle sanzioni sarà un ottimo deterrente»

Case fantasma, a luglio la stretta Arrivano le maxi-multe

L'autodenuncia fino al 30 giugno. Sanzioni quadruplicate

MILANO — Pugno di ferro con gli immobili fantasma. Il primo luglio entra in vigore la nuova normativa che prevede maxi sanzioni per chi non accatasta un immobile entro 30 giorni dalla fine dei lavori. Chi non rispetterà la scadenza, e non presenterà — si può fare anche telematicamente — il cosiddetto Docsa nei tempi previsti, dovrà pagare multe quattro volte più pesanti di quelle attuali, da un minimo di 1.032 euro fino a 8.264 euro (oggi la sanzione massima è di 2.066 euro).

Un «ottimo deterrente», valuta Gabriella Alemanno, direttore dell'Agenzia del Territorio, per evitare in futuro nuovi fabbricati sconosciuti ai registri catastali. «L'interpretazione che abbiamo dato alla norma si basa sul principio del *tempus regit actum* e sul principio del *favor rei*», afferma la responsabile dell'Agenzia. Quindi le nuove sanzioni scatteranno soltanto per i nuovi immobili e non per quelli già identificati dalla mappatura dell'evasione emersa grazie alle fotografie aeree del territorio scattate tra il 2007 e il 2010. Di questi, chi aveva aderito alla sanatoria fiscale e presentato spontaneamente i dati per l'accatastamento degli immobili fantasma entro il 30 aprile 2011 (scadenza prorogata rispetto alla data originaria del 31 dicembre 2010) pagherà sanzioni ridotte. Dal

3 maggio in poi, invece, gli oneri e le multe saranno aumentati per tener conto delle spese sostenute dall'Agenzia del Territorio per calcolare la rendita presunta, oltre al pagamento di 4 anni di imposte arretrate.

Grazie alla foto identificazione l'Agenzia del Territorio ha individuato oltre 2,2 milioni di particelle di Catasto sconosciute ai registri provinciali. Dagli accertamenti già completati sono emersi 560.837 unità immobiliari urbane fantasma, la cui regolarizzazione ha prodotto un incremento della rendita catastale pari a 415,5 milioni. Le abitazioni rappresentano il 35% degli immobili identificati, poco meno di 200 mila case, con una rendita catastale presunta pari a 84,8 milioni. I magazzini fantasma scoperti sono quasi 160 mila (29%), con una rendita presunta di 20,7 milioni. Il 21% (120.408) sono autorimesse con rendita catastale presunta di 13,1 milioni. Infine 83.935 unità immobiliari (15%) sono uffici, scuole, alberghi e quant'altro, con una rendita catastale presunta pari però a quasi 300 milioni.

Adesso i tecnici dell'Agenzia del Territorio sono al lavoro per fare i sopralluoghi sull'altra metà (circa un milione) di particelle catastali identificate e per calcolare le rendite presunte. Il lavoro, che

in alcune province particolarmente critiche si avvale della collaborazione gratuita dei geometri, dei periti agricoli, dei periti industriali e dei dottori agronomi e forestali, dovrebbe essere completato entro la fine dell'anno o al massimo entro i primi mesi del 2012.

Si chiude dunque l'epoca delle case fantasma? «Credo che sicuramente arriveremo a una maggiore mappatura del territorio, con una conoscenza capillare. Un passo importante nella lotta all'evasione», afferma Gabriella Alemanno. Soddisfatta soprattutto perché «siamo riusciti a trasmettere un messaggio forte sul rispetto delle regole». La riprova? Anche se la scadenza del 30 aprile per le autodenunce è passata da un pezzo, «continuano le azioni di adempimento spontaneo perché hanno capito che partiremo comunque con la rendita presunta». Ed essendo questa, in genere, più alta di quella reale e definitiva, probabilmente gli evasori proprietari di immobili fantasma hanno interesse a mettersi in regola.

Giuliana Ferraino

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Esclusi i vecchi abusi

Le penalità scattano solo per i nuovi immobili e non per quelli identificati grazie alle foto aeree tra il 2007 e il 2010

La mappa degli immobili fantasma

2.228.143

- particelle di catasto sconosciute ai registri provinciali

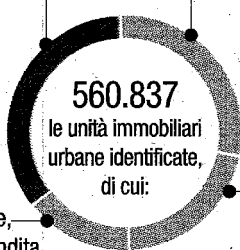
1.065.484

- gli accertamenti completati

196.808 (35%)
 abitazioni con
 rendita catastale
 presunta di 84,8
 milioni di euro

83.935 (15%)

uffici, negozi, scuole,
 alberghi, etc con rendita
 catastale presunta di 296,9 milioni



159.686 (29%)
 magazzini con
 rendita catastale
 presunta di 20,7
 milioni di euro

120.408 (21%)

autorimesse con
 rendita catastale
 presunta di 13,1 milioni

415,5 milioni

- incremento complessivo della rendita catastale presunta derivata dalla regolarizzazione degli immobili urbani

Sanzioni attuali
 per chi non
 accatasta gli immobili:
 da **258** a **2.066** euro

Le province con più fabbricati fantasma:

n° immobili

• Salerno	oltre 105 mila
• Roma	68.764
• Palermo	62.868
• Cosenza	61.672
• Napoli	61.672
• Milano	11.014

Il 1 luglio 2011 entra
 in vigore la nuova legge.
 Le nuove sanzioni vanno
 da **1.032** a **8.264** euro

Fonte: Agenzia del Territorio - Dati al 30 aprile 2011

D'ARCO