

**Territorio.** L'Agenzia ha completato le verifiche iniziate nel 2007 per scoprire i fabbricati non accatastati

# Due milioni di immobili fantasma

Quest'anno sono state individuate 571mila particelle non dichiarate

## Dall'alto

I risultati dell'indagine sul territorio condotta dall'Agenzia

Numero totale di particelle irregolari	2.061.847
Numero delle probabili case fantasma	1,4 mln
Numero degli accatastamenti finora eseguiti	409.596 (*)
Rendite catastali emerse	192 mln
Numero esami in corso	617.974
Particelle da esaminare	1.034.277
Numero comuni interessati	1.800
TOTALE IMPOSTE POTENZIALMENTE EVASE	1,2 mld
TOTALE IMPOSTE RECUPERATE	250 mln

Note: (\*) di cui 147.455 adempimenti spontanei e 262.091 accertamenti d'ufficio

**Saverio Fossati**  
**Giovanni Parente**

Non ci avrebbe scommesso nessuno. Invece la fungaia delle case nascoste è stata scoperta. Oltre un milione di fabbricati che per decenni (o secoli) sono sfuggiti al Catasto, alle tasse, e soprattutto ai Comuni, dopo un lavoro certosino svolto dall'agenzia del Territorio stanno lentamente tornando alla legalità. I dati definitivi sono stati annunciati ieri dal direttore dell'Agenzia, Gabriella Alemanno: nel 2009 sono stati altri 571.250 fantasmi a materializzarsi. La verifica è stata condotta su 24 province distribuite in tutta

## I CONTROLLI

Tra i beni «fuori mappa» risultano prima di tutto le abitazioni (33%)

Quindi i magazzini (28%) e i garage (28%)

## SANATE

Già regolarizzate più di 262mila delle unità «scoperte» anche grazie a foto aeree sovrapposte alle informazioni su carta

Italia e pari al 25% della penisola. Le "particelle" con edifici fuori mappa emerse, aggiunte a quelli scoperti nel 2007 e nel 2008 (rispettivamente 1,26 milioni e 244mila), salgono così a oltre due milioni, dei quali però solo la metà è effettivamente di interesse catastale. E dato che su ogni "particella" insistono mediamente 1,4 unità immobiliari, quelle potenzialmente interessate dalla rego-

larizzazione potrebbero essere circa 1,4 milioni.

Va ricordato che la lunga apnea normativa ha un grosso effetto collaterale: molti di quegli immobili sono abusivi e con l'emersione rischiano, almeno in teoria, la demolizione. L'incredibile situazione era stata segnalata proprio dal Sole-24 Ore nel 2003, dopo che erano stati resi noti i risultati di dettaglio del censimento 2001: era emersa una differenza enorme tra le case realmente abitate e/o possedute dagli italiani e quelle che risultavano iscritte al Catasto.

Tre anni dopo si procede per legge: nascosto in un decreto legge omnibus (il 226/2006) c'era il grimaldello giuridico che consentiva di procedere rapidamente: con l'auto dell'Agea (l'agenzia per le erogazioni all'agricoltura) e delle foto aeree, sovrapposte alle mappe, venivano fatti emergere le costruzioni non risultanti al Catasto. Poi sono state individuate le "particelle" sulle quali risultavano anomalie di mappa e il relativo elenco veniva inviato a ogni singolo Comune. A tutti i proprietari, poi, dopo una verifica, veniva inviata una comunicazione con l'invito ad accatastare l'immobile, ormai ex fantasma.

Queste fasi sono durate due anni ma gli accertamenti ne dureranno almeno altrettanti. Intanto, però, il quadro, almeno dal punto di vista quantitativo, è completo: dei due milioni di particelle con fabbricati "fuori mappa", uno contiene edifici di fatto non accatastabili: sono tetti, rovine, edifici in costruzione e simili, che non hanno rilevanza, o fabbricati già censiti ma non ancora in mappa. Ma per quasi un milione il discorso è diverso e non sfuggiranno all'accatastamento.

L'attività di accertamento, svolta su 185.386 particelle (il 44% di quelle con "esame concluso") ha portato finora all'accatastamento di 262.091 unità immobiliari urbane, cui corrisponde un incremento di rendi-

ta catastale di 145 milioni di euro. Non finisce qui. Gli adempimenti spontanei hanno portato a rendere note al catasto altre 147.455 unità immobiliari per 47 milioni di rendita. Nel complesso, si arriva così a 409.546 unità accatastate per un recupero di 192 milioni di euro di rendita. L'operazione, secondo il direttore dell'agenzia, Gabriella Alemanno, ha consentito di incamerare «risorse nuove che possono creare un ulteriore recupero del gettito», anche se sull'imponibile vanno applicati solo in parte i prelievi previsti perché molti fabbricati sono prime case e quindi non soggette a Ici e a Irpef. È già partita una campagna stampa, affidata a Saatchi&Saatchi, per sensibilizzare i proprietari degli ultimi immobili identificati nel 2009 e spingerli all'adempimento spontaneo (per gli altri i termini sono ormai scaduti).

La parte del leone tra gli immobili accatastati spetta alle abitazioni, che rappresentano il 33% del totale. A seguire ci sono magazzini e garage (28% e 23%). Da notare come la rendita per unità immobiliare sia più alta per i fabbricati accatastati in seguito ad accertamento rispetto a quelli "dichiarati" con adempimenti spontanei: 553 euro a fronte di 318.

I problemi veri arrivano ora: tra quegli immobili accertati e che non sono stati accatastati spontaneamente, è facile individuare la disperata resistenza di proprietari che non si rifiutano tanto di pagare le tasse quanto di rischiare le sanzioni per abusivismo edilizio. La comunicazione al Comune dell'avvenuto accatastamento - spiegano al Territorio - è infatti immediata. E in municipio dovrebbero verificare immediatamente la regolarità urbanistica dell'edificio, cosa che peraltro avrebbe dovuto fare anche prima. Le conseguenze potrebbero essere gravi: in caso di mancanza di licenza o permesso di costruire scattano pesanti sanzioni, e in violazione del Prg la casa andrebbe demolita.