

Immobili e Fisco ACCATASTAMENTI A RILENTO

Difficoltà. La procedura di regolarizzazione implica spesso l'autodenuncia

I numeri. Oltre agli edifici ex rurali sono milioni quelli che non risultano del tutto

DALLA FOTO ALLA MAPPA: IN GIALLO GLI EDIFICI MAI DICHIARATI

La veduta aerea

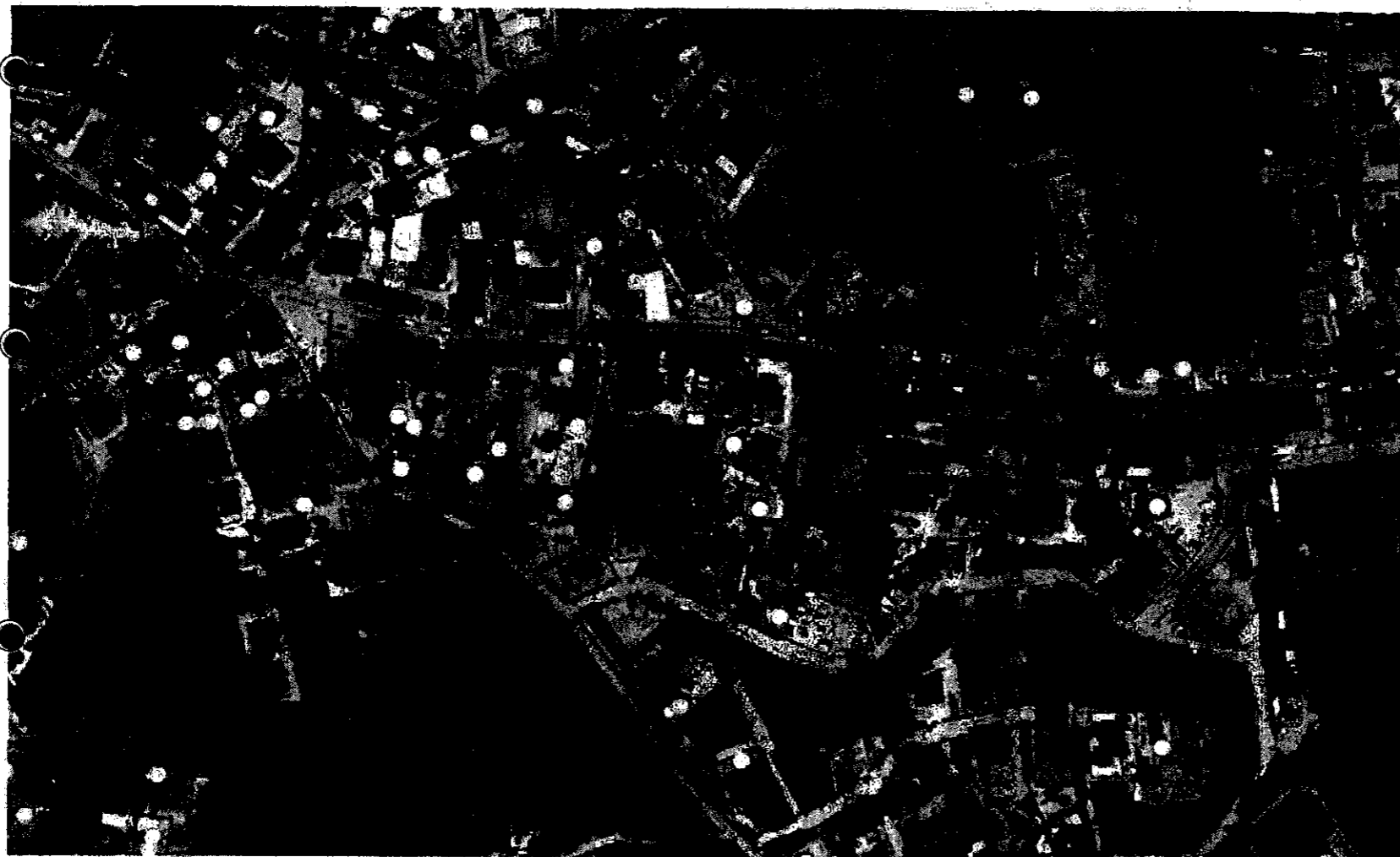
I primi passi. L'agenzia del Territorio ha affidato all'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) la cartografia vettoriale e insieme acquisiscono le ortofoto a colori (risoluzione 50 cm)

La sovrapposizione

I risultati. L'Agea sovrappone ortofoto e mappe catastali e individua i fabbricati non presenti sulle seconde (come nella carta qui a fianco, con i pallini gialli), ottenendo l'elenco delle «particelle» con i fabbricati non denunciati

Gli elenchi

L'atto finale. Il Territorio controlla i dati Agea e li incrocia con quelli di altre banche dati catastali (censuarie), elimina le particelle con fabbricati già censiti benché non presenti in mappa e infine pubblica l'elenco delle particelle irregolari



Case fantasma, controlli al palo

I fabbricati «sconosciuti» non emergono per difficoltà urbanistiche

Saverio Fossati

Il quadro non è allegro, i professionisti sono preoccupati e il tempo stringe. Salta fuori un numero incalcolabile di fab-

Ma sono stati anche effettuati rilievi con ortofoto che hanno dato un risultato inatteso. Dalla sovrapposizione delle immagini alle mappe catastali sono

con gli ordini di geometri e periti agrari e le associazioni degli agricoltori (Cia, Confagricoltura) hanno organizzato in questi giorni (domani a Padova, al centro

La geografia delle zone a rischio

La densità delle «particelle» con fabbricati non dichiarati rilevati dal Territorio in 66 Province

0-5.000 5.000-10.000 10.000-20.000 Oltre 20.000

Per mettersi in regola c'è ancora tempo

Franco Guazzone

C'è più tempo per l'accatastamento dei fabbricati ex rurali o mai dichiarati. Ma ormai i nodi vengono al pettine. Per ora (si veda anche l'altro articolo nella pagina) sono emersi complessivamente, 1.247.584 fabbricati mai dichiarati, in 4.238 Comuni di 66 province (fonte agenzia Territorio), oltre a 600 mila di quelli privi dei requisiti di ruralità, in 6.861 Comuni di 98 province.

Requisiti perduti

Per gli edifici strumentali e abitativi rurali già censiti al Catasto dei terreni, che hanno perduto i requisiti di ruralità, previsti dall'articolo 9, comma 3 e 3-bis, del Dl 557/93, convertito dalla legge 133/94, indicati nell'elenco del 28 dicembre 2007, a norma dell'articolo 26-bis, commi 1 e 2 del Dl 248/2007, convertito dalla legge 31/2008, il termine per la denuncia è stato portato:

■ al 28 luglio 2008 per gli edifici che hanno cambiato destinazione, non sono più asserviti a fondi agricoli, o sono i rustici trasformati in seconde case;

■ al 31 ottobre 2008 per i fabbricati rurali abitativi, occupati da soggetti che hanno perduto i requisiti soggettivi, perché non iscritti al registro delle imprese, come previsto dall'articolo 2, comma 37 del Dl 262/2006. Si tratta in genere di case padronali, site nei fondi agricoli concessi in affitto.

Gli effetti fiscali, per i redditi prodotti da questi edifici, decorrono dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'edificio ha perduto i requisiti di ruralità.

I proprietari di questi edifici:

nuncia catastale, con proposta di rendita.

Attenzione: per questi immobili si deve tener conto che il termine decorre dalla data di pubblicazione degli elenchi sulla «Gazzetta Ufficiale» del 10 agosto, 26 ottobre, 7 dicembre 2007 e 28 dicembre 2007, per cui il termine del primo elenco, è scaduto il 10 marzo scorso, mentre i successivi scadranno rispettivamente il 26 maggio, il 7 luglio e il 28 luglio 2008. Gli effetti fiscali delle rendite attribuite, decorrono comunque dal 1° gennaio dell'anno successivo alla costruzione, ovvero mancando tale data, dal 1° gennaio 2007.

In caso di mancato adempimento, per entrambe le tipologie di immobili, sarà l'agenzia del Ter-

NASCOSTI

Ci sono 1,2 milioni di «particelle» di terreno con 2 milioni di immobili. E siamo solo a metà delle verifiche

ritorio a censirli, addebitandone i costi (salati) ai proprietari, oltre alle sanzioni, che vanno dal minimo di 258 al massimo di 2.066 euro per unità, alle quali è possibile applicare la procedura del ravvedimento operoso (articolo 13 Dpr 472/97). Premesso che almeno un terzo dei fabbricati emersi sono certamente fabbricati rurali, per i quali la sanatoria non prevede sanzioni penali, ma solo amministrative da 516 a 5164 euro (articolo 27, comma 4, Dpr 380/2001) e