

LA SANATORIA FANTASMA DELLE CASE FANTASMA

di Livia Salvini
11 giugno 2010

La c.d. "sanatoria delle case fantasma" prevista dalla Manovra è priva di ogni reale contenuto incentivante per l'emersione fiscale degli immobili non censiti e dispone anzi la semplice prosecuzione di una misura già prevista nel 2006 ed operante fin dal 2007. Ad essa non si accompagna - per ora - alcuna sanatoria o condono edilizio. Sembra dunque evidente che la "sanatoria", così com'è congegnata, sia destinata a cadere nel vuoto: probabilmente essa tradisce le intenzioni del Governo di varare misure premiali per gli illeciti urbanistici.

Una delle misure più discusse della Manovra è la "sanatoria delle case fantasma". Il suo rilievo è più in quello che la norma (art. 19 d.l. 78/2010) sembra sottintendere, che in quello che essa effettivamente dice. Ed in effetti, non si tratta affatto di una sanatoria, cioè non è - allo stato attuale - una disposizione di favore scritta per agevolare l'emersione degli immobili non censiti.

Innanzitutto la c.d. sanatoria - sarebbe più appropriato chiamarla regolarizzazione - riguarda solo il profilo fiscale, e non quello urbanistico. Non è poi una norma nuova, ma una riedizione - peggiorativa per i contribuenti - di una sanatoria (questa sì) già vigente.

L'art. 2, comma 36, d. l. n. 262/2006 (uno dei "decreti Visco") ha disposto un rilevamento da parte dell'Agenzia del Territorio, con la collaborazione dell'AGEA, dei fabbricati che hanno perso il requisito della ruralità e - soprattutto - di quelli non censiti al catasto. Questo rilevamento è stato fatto - anche se non concluso - e l'elenco di questi immobili è stato pubblicato presso i comuni interessati, sul sito internet dell'Agenzia e ne è stata data comunicazione, a più riprese, anche sulla G.U. Nel termine di sette mesi dalla comunicazione, i proprietari possono iscrivere spontaneamente gli immobili non censiti in catasto; in mancanza, provvede d'ufficio l'Agenzia del Territorio, con oneri a carico degli interessati. La rendita catastale attribuita con questa procedura vale, di norma, solo pro futuro, anche se l'immobile risulta costruito da tempo. Quindi, anche se restano dovute le (modiche) sanzioni previste per l'omessa dichiarazione catastale, questa misura equivale sostanzialmente ad una sanatoria per le imposte, laddove esse fossero state dovute (come noto, le "prime case" non pagano né IRPEF né ICI). Fin qui la misura del 2006.

È questa disposizione che viene ora ripresa dalla Manovra, la quale prevede in primo luogo che l'Agenzia termini entro il prossimo mese di settembre le operazioni di rilevamento già iniziate. Si ribadisce, in proposito, che i titolari di immobili (ancora) non dichiarati e già oggetto di pubblicazione tra il 2007 e il 2009 in G.U. devono presentare la dichiarazione di aggiornamento catastale. Inoltre sono tenuti a presentare tale dichiarazione, entro il 31 dicembre 2010, i titolari di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi da dichiarare in catasto. Infine, si prevede che dal 1 gennaio 2011 l'Agenzia debba effettuare un monitoraggio costante del territorio. Solo ed esclusivamente in quest'ultimo caso, cioè per i censimenti futuri e "a regime", si applicano in caso di attribuzione della rendita catastale, "spontanea" o d'ufficio, le disposizioni dell'art. 2, comma 36 cit. che come si è detto prevedono che la rendita catastale attribuita abbia effetti solo pro futuro. Laddove si tratti invece di immobili già indicati negli elenchi pubblicati o da pubblicare riferiti al passato, non sembrerebbe applicarsi alcuno "sconto";

La "sanatoria delle case fantasma" è tutta qui.

Qual è la probabilità che i proprietari di immobili già emersi negli elenchi pubblicati dal 2007 al 2009 e che non hanno già regolarizzato la situazione catastale con lo "sconto" per le annualità pregresse previsto dalla legge del 2006 lo facciano ora, che nessuna riduzione per il passato è prevista? Domanda in effetti

retorica.

Ci sono - è vero - nella Manovra la previsione di nullità per gli atti di trasferimento immobiliare che non riportino, oltre all'identificativo catastale dell'immobile, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la previsione dell'obbligo di indicare i dati catastali sui contratti di locazione, ma sembrano ben scarsi incentivi all'emersione.

Dalla Manovra, allo stato attuale, è esclusa qualsiasi misura, sia di condono che di sanatoria, in materia urbanistica. Anzi, è espressamente previsto che restano fermi i poteri di controllo dei comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni.

Ora, sebbene non tutte le unità immobiliari non censite non costituiscano illeciti dal punto di vista edilizio, pare invece oltremodo probabile che gli immobili abusivi non siano censiti in catasto. Non dando alcun incentivo all'accatastamento e, soprattutto, non prevedendo alcuna misura in materia urbanistica, appare dunque assolutamente irrealistico che queste misure possano effettivamente comportare un'emersione degli immobili non dichiarati ed irregolari dal punto di vista urbanistico, che sono appunto la maggior parte. E che possano realizzarsi le previsioni della relazione tecnica alla manovra la quale, stimando in 1,3 milioni gli immobili non censiti, prevede l'attribuzione di rendite catastali per 627 milioni di euro, ed un gettito per sola IRPEF (non vengono stimati i tributi locali) di 183 milioni per il 2011 e di 104 milioni per ciascuno dei due anni 2012 e 2013.

Stando così le cose, un condono o almeno una sanatoria edilizia (che oltre ad assicurare questo gettito fiscale ne darebbero uno ben maggiore) non sembra davvero essere - come invece il Governo all'unisono dichiara - una eventualità assolutamente da escludere: sembra anzi che questo assaggio di "sanatoria fiscale" prelude plausibilmente proprio a questo.