

Evasione. Chi non segnala il fabbricato «risparmia» tutti i tributi

La rendita. Le basi imponibili partono dai valori attribuiti dal Territorio

Una ricchezza mai accatastata

Le mancate denunce bloccano il gettito: ogni anno persi 1,4 miliardi

Saverio Fossati

L'abuso pesa su tutti, almeno 24 euro all'anno per ogni cittadino, neonati compresi, per un totale di 1,4 miliardi all'anno di mancato gettito fiscale.

Non è solo questione di oltraggio al territorio, deturpamento del paesaggio e vanificazione della pianificazione urbanistica. Perché chi costruisce poi usa il territorio e i servizi comunali e statali senza pagare un centesimo di tasse.

Ici, Tassarifuti e Irpef sui redditi da fabbricati servono infatti a garantire i servizi che ruotano intorno all'immobile: strade, fognone, illuminazione, raccolta rifiuti nei cassonetti, scuole per la popolazione che abita e cresce in un quartiere o in un paese. E tutto questo, per gli edifici abusivi, è un regalo. Ma lo è anche per quegli edifici che, non essendo abusivi, non sono mai stati dichiarati al Catasto e quindi non hanno avuto l'attribuzione di

SULLE SPALLE DEGLI ALTRI

Strade, scuole, illuminazione, verde, scarichi: opere a carico della collettività, ma di cui

beneficia anche chi non paga per il proprio immobile

STIME CONSERVATIVE

La somma degli omessi versamenti d'imposta è desumibile da conteggi molto prudenti sulle rilevazioni del Territorio

una rendita catastale, che rappresenta la base imponibile di quasi tutte le imposte e tasse immobiliari.

La stima

«Il Sole 24 Ore» ha elaborato una stima di quanto costi agli erari locali e a quello statale la mancata regolarizzazione degli immobili non dichiarati in catasto, in larga maggioranza risultato di un abuso edilizio. Dalla sovrapposizione delle ortofoto realizzate nel 2007 (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 21 gennaio e 21 aprile scorsi) sono emersi 1,2 milioni di "differenze". Non tutti sono fabbricati a sé stanti, molti sono ampliamenti o piccole costruzioni rurali legittime per le quali non serve il permesso di costruire

(ma si tratta sempre di superfici di tetto sopra i 30 metri quadrati). E per altri è stata fatta domanda di condono edilizio (quindi cesseranno di essere abusivi) ma non la denuncia al catasto; che, fra l'altro, andrebbe fatta indipendentemente dalla regolarità edilizia. Nelle elaborazioni del Sole 24 Ore è stata quindi considerata solo la metà dei fabbricati emersi grazie alle ortofoto.

Si consideri, infine, che in questi 1,2 milioni di edifici (o porzioni) finora individuati non sono compresi i fabbricati ex-rurali, circa 600mila immobili che finora non pagavano tasse perché considerati strumentali all'attività agricola e che ora hanno perso i requisiti. Questi immobili sono oggetto di una diversa indagine, che dovrebbe condurre a recuperare gettito Ici e Irpef per 750-800 milioni.

Le perdite

Sempre considerando dati medi (si veda la scheda esplicativa sotto la tabella), nel 2007 la perdita si può calcolare in 754 milioni, che scende un poco, a 738 milioni, nel 2008 nell'ipotesi che l'Ici sulla prima casa scompaia definitivamente. Ma i calcoli sono stati

fatti sui dati risultanti dall'esame effettuato su 4.238 Comuni su 8.103, cioè il 52,3% del totale. Non è fuori luogo una stima di mancato gettito fiscale complessivo, a livello nazionale, di almeno 1,4 miliardi. Una bella cifra.

Le imposte considerate, per i Comuni, sono l'Ici e la Tassa rifiuti; la superficie media in metri quadrati delle varie tipologie, essenziale per il calcolo, è facilmente ricavabile dai dati del Territorio; ed è difficile ipotizzare che chi ha una casa abusiva o che comunque non paga tasse si sia andato a registrare ai fini Tarsu. Per lo Stato si è calcolato l'Irpef. Non sono state considerate eventuali addizionali regionali e comunali.

Le prospettive

I rischi per il contribuente sono forti: nei Comuni finora interessati dalle verifiche dell'agenzia del Territorio sono stati depositati gli elenchi con le «particelle» sulle quali risultano edifici fantasma (si vedano le conseguenze negli articoli qui sotto). I Comuni stessi potrebbero (e dovrebbero) quindi attivarsi per le opportune verifiche urbanistiche.



INCASSI SVANITI

GLI IMPORTI

Il calcolo (stima) delle imposte e tasse gravanti sui fabbricati non dichiarati dopo l'accatastamento

Categoria catastale (Classe media)	Superficie media per unità	Numero unità	Totale rendita catale fabbricati non dichiarati	Imposta		Tassa rifiuti urbani
				Sui redditi	Comunale sugli immobili	
A/7 (villini)	120	249.477	231.452.101	24.059.446	14.435.668	104.780.256
C/6 (box pertinenze di villini)	15	187.108	22.080.568	2.295.275	1.377.165	5.613.228
A/2 (case civili)	100	62.369	41.771.772	4.342.176	2.605.305	21.829.220
C/6 (box pertinenze di case civili)	15	31.185	3.680.095	382.546	229.528	935.538
A/3 (case conomiche)	60	124.738	56.482.795	5.871.387	3.522.832	26.195.064
C/2 (magazzini e depositi)	70	62.369	8.630.650	2.990.520	1.794.312	8.731.688
C/3 (laboratori)	100	62.369	33.955.040	11.765.421	7.059.253	18.710.760
D/7 (capannoni industriali)	500	62.369	646.375.678	264.690.840	79.407.252	124.738.400
TOTALE			1.044.428.698	316.397.611	110.431.314	311.534.154

I CALCOLI

La base di calcolo

■ I conteggi sono stati effettuati a partire dalla base di dati fornita dall'agenzia del Territorio e disponibile sul sito www.agenziaterritorio.it dove si può reperire il numero totale dei fabbricati che, con la sovrapposizione fra mappe catastali e ortofoto del territorio, non sono risultate presenti al Catasto in alcuna forma.
 ■ Si tratta, per ora, di 1.247.384 fabbricati in 4.238 Comuni, poco

più della metà d'Italia. L'indagine dovrebbe concludersi entro il 2008 o all'inizio del 2009.
 ■ Non tutti sono interi fabbricati: perciò è stata considerata solo la metà del dato, anche sulla scorta della considerazione che, nei precedenti condoni edilizi, gli abusi denunciati erano riferiti a edifici interi solo nella metà dei casi.
 ■ I dati della tabella qui sopra sono quindi stati elaborati a partire da questi numeri e il dato di proiezione qui sotto è invece su tutto il

territorio nazionale

La base imponibile

■ Si è considerato che i fabbricati fantasma fossero da individuare solo in determinate categorie: villini e case civili (con un box), case economiche, depositi, laboratori e capannoni, in proporzioni ragionate a livello nazionale sulla base delle «statistiche catastali» dell'agenzia del Territorio (anch'esse disponibili sul sito). Stesso discorso per le rendite e la

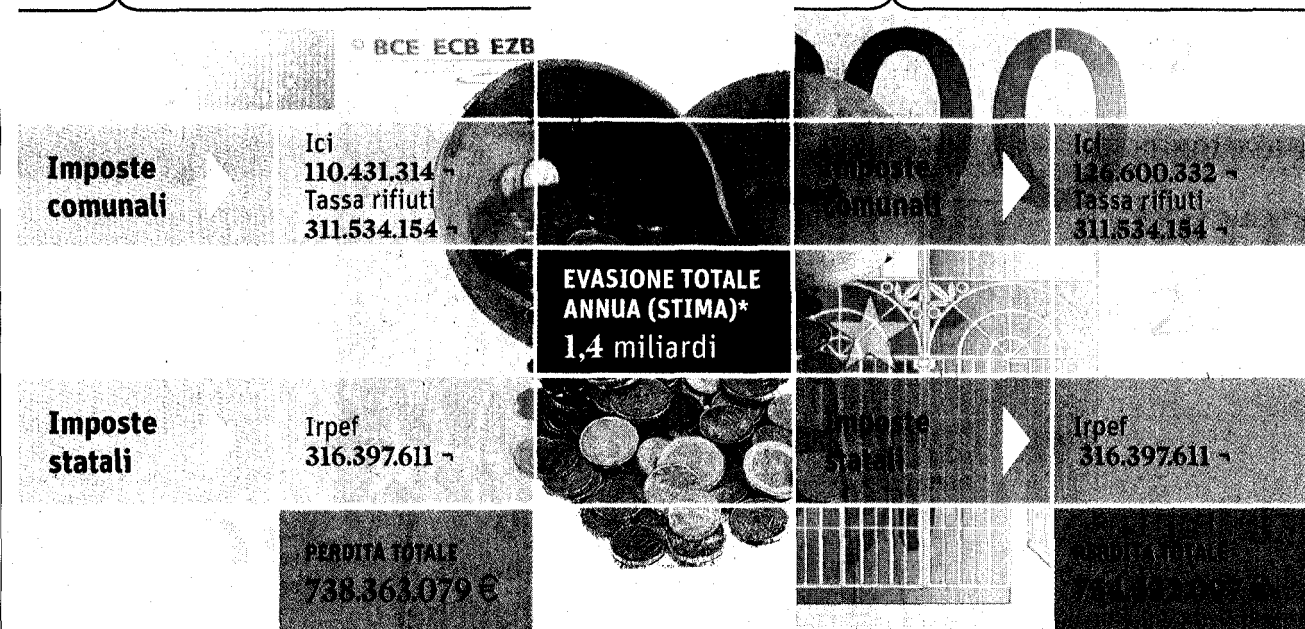
base imponibile

Le imposte evase

■ Ici (aliquota media nazionale del 5 per mille sulla prima casa e del 6 per mille per sul resto) e Irpef (al 39% per i capannoni e al 33% per gli altri immobili) sono state calcolate al netto delle agevolazioni per l'abitazione principale vigenti nel 2007 e ipotizzando che nel 2008 scompaia l'Ici sulla stessa; la Tarsu è stata calcolata con le aliquote medie nazionali

LA PERDITA NEL 2008 ...

...GLI ARRETRATI DEL 2007



(*) Il dato di stima nazionale è calcolato sui dati parziali 2007 e 2008, che riguardano il 52,3% dei Comuni