

Immobili e Fisco. Le mosse dei proprietari

Case-fantasma, verifica a partire dal Catasto

Franco Guazzone

La partita delle case-fantasma, che stanno giocando agenzia del Territorio e contribuenti, ha dimensioni di tutto rilievo e può avere conseguenze significative per i proprietari.

Il problema degli elenchi dei fabbricati non censiti, pubblicati dall'agenzia del Territorio (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), va esaminato, dunque, anche dal punto di vista degli adempimenti a carico dei proprietari.

Per poter verificare di essere inseriti negli elenchi, i proprietari devono, in primo luogo, conoscere gli identificativi catastali dei loro immobili, che potranno rilevare dagli atti di provenienza per compravendite, divisioni, denunce di successione o sentenze.

In mancanza di questi dati, è necessario che gli interessati si procurino una consultazione catastale, presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia o presso lo stesso comune se collegato con il Catasto. Quindi, ottenuti gli identificativi allo stesso sportello, i proprietari potranno visionare gli elenchi delle particelle sulle quali insisterebbero i fabbricati non dichiarati.

Nel caso risultino comprese particelle di loro pertinenza, sulle quali siano certi che insistano fabbricati, è necessario che i proprietari si rivolgano a un tecnico iscritto all'Albo degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili e agrari, per incaricarli di presentare la denuncia, con proposta di rendita, entro 90 giorni (cioè, per esempio, entro il 27 marzo per gli elenchi pubblicati in data 28 dicembre) utilizzando il programma Docfa messo a disposizione dall'Agenzia, in base all'articolo 1 del Dm 701/94.

In caso di omissione, sarà la stessa Agenzia a provvedervi per surrogazione, addebitandone i costi al proprietario, maggiorati dalle sanzioni, che di nor-

ma ammontano a 300 euro per unità, riducibili a un quarto, in caso di versamento entro 60 giorni dalla richiesta.

Peraltro, poiché gli elenchi sono stati redatti in base a procedimenti massivi e statistici, è possibile che si siano verificati errori di particella, tanto è vero che in data 19 gennaio 2008, sono stati pubblicati gli elenchi di rettifica di quelli già pubblicati il 28 dicembre, che riguardano alcuni comuni della provincia di Lucca e Varese.

Pertanto, se il proprietario fosse certo che sui propri terreni non esistano fabbricati non censiti, è urgente che faccia subito un'istanza per ottenere la cancellazione dagli elenchi del-

la particella posseduta, in autotutela, scaricando dallo stesso sito dell'Agenzia, il modulo già predisposto.

In caso di mancata accoglienza o di silenzio per trenta giorni, è possibile presentare ricorso presso la Commissione tributaria provinciale, entro 60 giorni dal 28 dicembre 2007 (cioè entro il 26 febbraio), facendosi obbligatoriamente assistere da un tecnico professionista fra quelli sopra indicati, ovvero da un avvocato o dottore commercialista o ragioniere.

Il ricorso deve essere presentato in duplice originale: il primo deve essere depositato o spedito per posta con avviso di ricevimento, in plico senza busta, all'Ufficio provinciale del territorio. Nei successivi 30 giorni, deve essere depositato il secondo originale con la ricevuta di presentazione del primo, presso la Commissione tributaria provinciale, per la costituzione in giudizio.

Come accennato in precedenza, in data 19 gennaio, è stato pubblicato un elenco di fabbricati, a rettifica di quelli pubblicati il 28 dicembre, relativi a 15 comuni della provincia di Lucca e quattro per quella di Varese. Di conseguenza, è opportuno che i proprietari delle due province, prima di presentare istanze di rettifica o ricorsi sugli elenchi, verifichino le liste del 19 gennaio.

Anche per i terreni, nello stesso giorno, sono stati pubblicati gli elenchi di 411 Comuni di 50 province, per i quali sono stati rettificati le colture e quindi i redditi dominicali e agrari. Per i proprietari di terreni, prima di presentare l'istanza all'Ufficio o il ricorso da produrre entro 120 giorni dal 28 dicembre, sarà opportuno prendere visione dei nuovi elenchi.

L'inchiesta



Le case-fantasma sono almeno due milioni. La stima deriva da un'inchiesta che è stata pubblicata ieri sul Sole 24 Ore. Il 15% dei fabbricati non risulta, infatti, al Catasto: il numero totale deriva dalla ricognizione che è stata realizzata dall'agenzia del Territorio su più di metà dei Comuni italiani. Finora sono state prese in esame 4.238 amministrazioni nelle quali sono state individuate 1.247.584 particelle non denunciate



www.agenziaterritorio.it
 Gli interventi di rettifica

