

# Ecco l'Italia delle case fantasma Beffa da due miliardi per il Fisco

*Mezzo milione di immobili sconosciuti. Ora lo Stato batte cassa*

**Achille Perego**  
MILANO

**SONO SPUNTATE** come funghi. Costruite senza licenze edilizie. Sconosciute al Catasto e quindi anche al Fisco. Che però, dopo sette anni di lavoro, è riuscito lo scorso ottobre a stanarle. L'operazione 'case fantasma' ha portato infatti a evidenziare ben 1,26 milioni di immobili (su un totale di circa 60 milioni) non dichiarati. Una maxi verifica iniziata nel 2007. Da allora, l'Agenzia del Territorio (ora riunita a quella delle Entrate) e l'Agea (l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura) hanno fotografato dall'alto tutto il territorio italiano e confrontando le immagini con le risultanze catastali individuato più di 2 milioni di 'particelle' con potenziali anomalie. In pratica mappe catastali su cui non erano stati iscritti fabbricati che invece si vedevano dalle foto: case, magazzini, box auto, in qualche caso addirittura palazzine e capannoni agricoli e industriali.

**TRA** accatastamenti d'ufficio (grazie alle verifiche sul campo) e adempimenti spontanei dei proprietari si è scoperto che, tolte tettoie, teloni o baracche, le vere 'case fantasma' erano 1,26 milioni per un valore patrimoniale di 100-130 miliardi, una rendita totale di 825 milioni l'anno e oltre 2 miliardi di gettito complessivo per arretrati e sanzioni, calcolando che il Fisco può tornare indietro fino a cinque anni dalla scoperta della violazione. Di questi im-

## IL PATRIMONIO SOMMERSO



mobili fantasma, grazie agli accertamenti avviati e alla sanatoria scaduta nell'aprile 2013, 769mila case, per una rendita di 589 milioni (444 per Ici e Imu e 137 per Iperf e cedolare secca sugli affitti) sono state in qualche modo regolarizzate. Il che significa anche che se erano state costruite in aree non edificabili, il Comune potrebbe deciderne la demolizione. Ne restano quindi altre 492mila (probabilmente oggi meno rispetto a

corso) verso le quali il Fisco farà scattare gli accertamenti per recuperare altri 288 milioni. Se le verifiche hanno permesso di fare un po' di luce sulle "case fantasma" stupisce che per anni e anni in Italia si siano costruiti così tanti immobili illegali senza che nessuno abbia mai bussato alla porta di questi "sconosciuti" proprietari. Perché se è vero, avverte Vittorio Carlomagno, presidente di Contribuenti.it, che il Catasto non sempre è aggiornato «ci sono tanti strumenti, già previsti dal Fi-

sco per il redditometro, per controllare i consumi di elettricità o del gas, piuttosto che le reti telefoniche, che permettono di individuare la presenza di un'abitazione». Il problema, aggiunge Carlomagno, è quello della reale volontà di combattere l'evasione, volontà che nei Comuni «si scontra con la ricerca del consenso elettorale». E anche se la percentuale d'evasione sulle tasse per la casa (inferiore al 30% anche nelle zone a maggior rischio) è tra le più basse in fatto di imposte, il mancato gettito delle «case fantasma» (complessivamente 2,5 miliardi) vale più della metà dell'Imu sulla prima casa. Un mancato gettito a cui aggiungere l'evasione sugli affitti, stimata dal Sunia in 3,5 miliardi l'anno (con 2 affitti su 5 in nero) e la creazione di società estere o in paradisi fiscali per far perdere le tracce dei proprietari. Un malcostume, chiosa Nicola Forte, dottore commercialista con studio a Roma, che purtroppo non è così raro nel nostro Paese.



**CONFASSOCIAZIONI:** «L'obbligo per i professionisti di non accettare pagamenti in contanti non è decisivo contro l'evasione»

**COMUNE** di Roma e Finanza hanno firmato un protocollo per stanare i 'falsi poveri' che rubano i diritti come sussidi e case popolari