

**GLI IMMOBILI NON ACCATASTATI**

# Per 1,2 milioni di case fantasma l'occasione perduta dei Comuni

**Saverio Fossati**

I condono per il Centro Italia (che si allargherà, come è sempre accaduto, ad altre Regioni e ad altre casistiche) potrebbe essere la degnata conclusione della vicenda delle "case fantasma".

Si tratta degli immobili non accatastati ma esistenti, accertati dall'allora agenzia del Territorio (ora inglobata nelle Entrate) con i rilievi aerofotogrammetrici che avevano permesso di sovrapporre la situazione reale alle mappe catastali: erano così saltati fuori 2 milioni di «particelle» non dichiarate, con circa 1,2 milioni di unità immobiliari. Edifici che avrebbero dovuto in ogni caso essere recuperati dal punto di vista fiscale (con un gettito Imu di circa 600 milioni l'anno, senza contare gli arretrati), ma di cui una buona parte era in forte odore di abusivismo.

Le ragioni per cui un immobile non viene segnalato al catasto, infatti, non sono solo fiscali. E del resto un edificio senza rendita catastale non è commerciabile in alcun modo. Il sospetto più che motivato è, quindi, che una buona parte di quei nuovi edifici (o allargamenti dei preesistenti) - esclusi i casi di capanni per animali, serre, strutture

crollanti o simili - siano il prodotto di un abuso edilizio.

I numeri, del resto, parlano chiaro: non ci possono essere così tante dimenticanze da coprire la superficie di alcune grandi città.

A conclusione dell'indagine, avvenuta di fatto nel 2012 con possibili sanatorie (fiscali), ci si sarebbe quindi aspettato che i municipi italiani si fossero precipitati sui dati messi a loro disposizione per andare a colpo sicuro a stanare gli abusi: ogni immobile era infatti corredato di mappa e indirizzo e, ironia della sorte, l'elenco era rimasto affisso all'albo pretorio del Comune in cui si trovava per parecchi mesi, in modo che chiunque avesse avuto un dubbio sulla regolarità del proprio immobile avrebbe potuto verificarlo lì.

Non solo: chi era in possesso degli estremi catastali avrebbe anche potuto controllare online se il suo immobile fosse stato oggetto di allargamenti non denunciati. Sul piano urbanistico, i possessori dei fabbricati fantasma avrebbero potuto, affidandosi a un tecnico, presentare al Comune un progetto edilizio in sanatoria e, versando le sanzioni previste dall'articolo 37 del Dpr 380/2001 (da 516 a 10.329 euro), regolarizzare la situazione, sempre che la destinazione urbanistica fos-

se compatibile con la costruzione.

In ogni caso le domande di regolarizzazione catastali non sono state molte, a riprova del fatto che per le case abusive non ha senso chiedere di attribuire una rendita catastale: perché mai pagare tasse su un immobile che non può essere venduto e che rischia di essere abbattuto da un momento all'altro?

Sul fronte dei controllori, invece, una serena indifferenza: a quanto risulta al Sole 24 Ore, all'agenzia del Territorio le richieste di fornire documentazione ai Comuni sono state irrisorie. Come se ai municipi non interessasse avviarsi sulla pericolosa china della repressione dell'abusivismo. Ma un segnale forte sulla scarsa curiosità dei Comuni era emerso proprio quando il Territorio, nel 2011, aveva chiesto aiuto ai Comuni per individuare su territorio alcune case fantasma: la risposta era stata praticamente nulla.

Del resto, come segnala anche Legambiente nel suo ultimo report (settembre 2018), sarebbe opportuno che i dati delle case fantasma venissero trasmessi ai ministeri di Ambiente e Infrastrutture, ai prefetti e ai Comuni. Ma, date le premesse, c'è da dubitare che questo porterebbe a qualcosa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

