

Fisco e immobili

I PROBLEMI DA AFFRONTARE

La prima mossa

Gli enti locali tenuti alla verifica dopo le operazioni di accatastamento

L'invito

Una lettera raggiungerà i proprietari per sanare gli abusi edilizi

Sulle licenze parola ai Comuni

Possibile sanare le costruzioni senza titolo realizzate prima del settembre 1967

**Maria Teresa Farina
Guglielmo Saporito**

Si apre un nuovo capitolo per tutte le attività edilizie che, passate al setaccio attraverso i rilievi aerei, sono state accatastate d'ufficio o spontaneamente dai proprietari. Il legislatore, all'articolo 19, commi 8 e 9 del Dl 78/2010 (legge 122) prevede che, all'indomani della registrazione degli atti di aggiornamento, i dati vengano resi disponibili ai Comuni per i controlli di conformità urbanistico-edilizia. Ciò significa che sarà agevole, per i Comuni, effettuare una verifica circa l'esistenza o meno dei titoli edilizi per i manufatti che sono stati accatastati volontariamente oppure di ufficio. Se gli immobili individuati dal Catasto sono dotati di titolo edilizio (autorizzazione, licenza, concessione o permesso) si pone solo un problema di pagamento di arretrati fiscali.

È invece probabile che molti volumi individuati siano carenti di titolo edilizio. In questo caso la scelta che occorre operare, circa l'immobile emerso, riguarda il comportamento verso il Comune.

Poiché la maggior parte degli immobili emersi sono fuori dai centri abitati, si può tener presente che prima del settembre 1967 (legge 765) nelle zone esterne ai centri abitati dell'epoca non era in genere prevista la necessità di una licenza edilizia.

Una dichiarazione del genere spesso arditata, in quanto la maggioranza degli edifici in zone agricole è stata già sanata nel 1984, nel 1994 e all'inizio degli anni 2000, con specifici condoni. Una scappatoia potrebbe essere rappresentata dall'applicazione dell'articolo 30 del decreto-legge 69/2013 (legge del fare, n. 98) che consente genericamente di riedificare manufatti anche integralmente demoliti: se il piano urbanistico vigente consente la ristrutturazione, basta dimostrare la preesistenza (al settembre 1967) di un manufatto edificato (con vecchi dati catastali, fotografie o rilievi), per giustificare la presenza attuale del manufatto, sostenendo che si tratta di una riedificazione.

Se non vi è alcuna possibilità di sostenere che il manufatto

accatastato è anteriore al settembre 1967, rimane la possibilità di chiedere una sanatoria edilizia a norma dell'articolo 36 del Dpr 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia) secondo il quale, fino all'irrogazione di sanzioni amministrative, il proprietario dell'immobile può ottenere un permesso in sanatoria se vi è la cosiddetta doppia conformità.

Nell'ipotesi di intervento solo parzialmente difforme, si ottiene la sanatoria calcolando un'oblazione riferita alla parte di opera difforme rispetto alla permesso esistente.

Particolare attenzione va posta ai vincoli ambientali, che possono ostacolare il rilascio di un titolo in sanatoria qualora, per la presenza di specifici decreti di vincolo o per la sola collocazione nelle fasce di 150 metri dai corsi d'acqua (o di 300 metri dal mare), è necessaria l'autorizzazione dell'autorità competente (Soprintendenza o ente delegato).

Il problema si pone in quanto in materia ambientale vi è un generale divieto di sanatoria contenuto nel Testo unico 42

del 2004 (articolo 167).

Un altro ostacolo alla sanatoria è la potenziale ostilità dei vicini, che possono opporsi al rilascio di un titolo che legittima una costruzione non gradita. La prima mossa, all'indomani dell'accatastamento di manufatti prima sconosciuti al Catasto (articolo 19, comma 8, Dl 78/2010) o di consistenza e destinazione difforme (articolo 19, comma 9), spetta comunque ai Comuni, sotto forma di un avviso a norma della legge 241 del 1990, avviso che perverrà a coloro i quali hanno proprietà accatastate ma non assistite da titolo edilizio.

Alla richiesta dei Comuni, gli interessati dovranno scegliere se chiedere il rilascio di un titolo in sanatoria (oneroso), se vi è compatibilità rispetto ai piani urbanistici.

Non è prevista, nel Dl 78/2010, alcuna facilitazione che possa somigliare ad un sanatoria, tanto più che oggi i tecnici hanno un ruolo importante dovendo rilasciare dichiarazioni di conformità sanzionate, in caso di abuso, anche penalmente (articolo 481 del Codice penale).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Doppia conformità

● Il proprietario di un immobile costruito senza abilitazione può chiedere la sanatoria se c'è la doppia conformità. Si tratta di una possibilità prevista dall'articolo 36 del Dpr 380/2001.

Per doppia conformità si intende la possibilità di edificare sia nel momento in cui l'edificio è stato realizzato, sia nel momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria. Qualora

sussista la doppia conformità, il proprietario di un immobile costruito senza titolo abilitativo ottiene un permesso in sanatoria versando il doppio del contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione). Nel caso di intervento parzialmente difforme, la sanatoria (e l'oblazione) sarà riferita alla parte di opera irregolare

LA PARTICOLARITÀ

Gli edifici più vecchi situati al di fuori dei centri abitati non hanno necessità di una concessione



Il patrimonio immobiliare sotto la lente del Fisco

IMMOBILI SOGGETTI AD ACCATASTAMENTO



A ciascuna unità immobiliare e comunque a ogni bene immobile con univoca individuazione è attribuito un identificativo catastale secondo il decreto ministeriale 2 gennaio 1998 n. 28

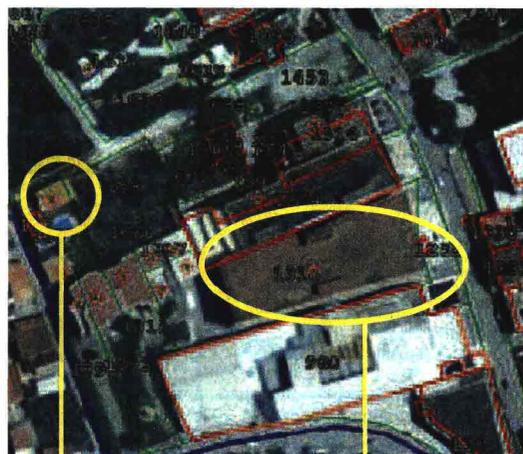
- | | | | |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Unità immobiliari (fabbricati o loro porzioni, insieme di fabbricati o aree) che presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale; ■ Costruzioni (o loro porzioni), ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente | <ul style="list-style-type: none"> assicurati al suolo, compresi i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo (quando siano stabili nel tempo), e presentino autonomia funzionale e reddituale; ■ Immobili senza attribuzione di rendita catastale ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione | <p>d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione; b) costruzioni inidonee a uso produttivo di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado; c) lastrici solari; d) aree urbane; ■ Manufatti accessori a servizio di | <p>una o più unità immobiliari ordinarie (anche con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati; vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni rivestite con paramento murario; tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili) qualora iscritti contestualmente alle unità immobiliari principali</p> |
|---|--|--|--|

ESCLUSI DAL CENSIMENTO CATASTALE



Articolo 3, comma 3, Dm 2 gennaio 1998 n. 28

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati; ■ Serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale; ■ Vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni; | <ul style="list-style-type: none"> ■ Manufatti isolati senza copertura; ■ Tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie e simili, di altezza inferiore a 1,80 metri quadrati, inferiori a 150 metri cubi; ■ Manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo |
|---|--|



Il territorio al setaccio

L'operazione di regolarizzazione delle case sconosciute al Catasto è stata realizzata grazie all'incrocio delle mappe catastali con le immagini aeree rese disponibili dall'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), per individuare i fabbricati presenti sul territorio ma non nelle banche dati catastali. In pratica, in questi anni alle fotografie aeree del territorio sono state sovrapposte le mappe catastali come mostra

l'immagine riportata qui sotto. Una volta pubblicate sul sito dell'agenzia del Territorio le particelle dove è stato riscontrato un immobile, i proprietari hanno avuto la possibilità di scegliere la regolarizzazione spontanea entro il 31 dicembre 2010. Dopo quella data è iniziata la fase-due dell'agenzia del Territorio: l'attribuzione d'ufficio della rendita ai fabbricati non censiti, anche con la collaborazione dei professionisti

VILLETTA CON PISCINA

I fabbricati fantasma vengono identificati sovrapponendo le fotografie aeree – tecnicamente, ortofoto digitali ad alta risoluzione – alle mappe catastali (nella foto i riquadri con il bordo rosso). In questo modo, è possibile individuare gli edifici non presenti sulle mappe: si vedano, ad esempio, i due fabbricati nel circolino giallo. Il rettangolo azzurro potrebbe essere una piscina

IL CAPANNONE FANTASMA

Nell'ovale giallo, si vede una grande struttura (forse un capannone) che non risulta dalla mappa catastale, perché non è bordata di rosso. Una volta individuate le particelle "sospette", gli elenchi sono stati pubblicati dall'agenzia del Territorio per consentire ai proprietari di aggiornare i dati catastali e sono state avviate le verifiche sul campo