

Emersione dei fabbricati non dichiarati in catasto (i cosiddetti “immobili fantasma”)

Nella Circolare n. 3/2010, l'Agenzia del Territorio fornisce anche le prime indicazioni sulle norme dell'art.19, commi 7-11, D.L. 78/2010 (convertito nella legge 122/2010), relative all'ultimazione della procedura di individuazione dei fabbricati non censiti ed al conseguente obbligo, per gli intestatari, di procedere alla presentazione della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale, entro il prossimo 31 dicembre 2010.

In particolare, l'attività di **indagine sui fabbricati non dichiarati in catasto (cosiddetti immobili fantasma)** è stata avviata dal 2007, in virtù di quanto previsto dall'art.2, comma 36, del D.L. 262/2006 (convertito, con modifiche, nella legge 286/2006).

Quest'ultima disposizione normativa ha attribuito all'Agenzia del Territorio l'incarico di individuare, anche tramite verifiche da telerilevamento e da sopralluogo sul territorio, sia i fabbricati rurali che abbiano perso i requisiti per essere definiti tali, sia gli immobili che non risultino ancora censiti in catasto, prevedendo inoltre l'emanazione, da parte della medesima Agenzia, di un apposito comunicato, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*, con cui rendere nota la disponibilità, per ciascun Comune, dell'elenco degli immobili individuati. Tale comunicato, da pubblicizzare anche presso i Comuni interessati e sul sito *internet* della stessa Agenzia del Territorio, assume valore di richiesta di presentazione degli atti di aggiornamento catastale, da parte dei titolari di diritti reali sui fabbricati così individuati.

In merito, l'art.19, comma 7, del D.L. 78/2010, fissa, al **30 settembre 2010** il termine per la **conclusione di tale attività di indagine**, per quei Comuni per i quali le relative operazioni non sono state ancora completate.

Una volta terminata questa fase di “accertamento” da parte dell'Agenzia del Territorio, il successivo comma 8, del medesimo art.19, dispone, per i **titolari di diritti reali sui fabbricati non censiti** (compresi nell'apposito elenco pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*, ai sensi del citato art.2, comma 36, del D.L. 262/2006), l'**obbligo** di presentare, ai fini fiscali, la relativa **dichiarazione catastale entro il 31 dicembre 2010**.

In caso di inadempimento, l'Agenzia del Territorio provvederà all'**iscrizione d'ufficio in catasto** dei medesimi fabbricati, **con attribuzione di una rendita presunta e con oneri**, che verranno definiti con apposito provvedimento da emanare entro il 31 dicembre 2010, **a totale carico dei soggetti intestatari**.

Analogamente a quanto stabilito per i cd. “*immobili fantasma*”, anche per i **fabbricati oggetto di interventi** edilizi, che abbiamo determinato **variazioni di consistenza o destinazione non dichiarate** in catasto, viene fissato l'**obbligo** di presentare i relativi atti di **aggiornamento catastale, entro lo stesso termine del 31 dicembre 2010**.

Anche in tale ipotesi, **qualora i soggetti** interessati **non provvedano** “spontaneamente”, l'**Agenzia del Territorio** procederà a tutti gli **accertamenti di competenza, con la collaborazione dei Comuni interessati**.

Infine, tenuto conto del ruolo sempre più incisivo del classamento catastale nell'ambito della fiscalità immobiliare, la Circolare n. 3/2010 si sofferma anche sulle norme della Manovra che prevedono il **rafforzamento dei poteri d'accertamento catastale facenti capo all'Agenzia del Territorio**, precisando che:

- l'art.19, comma 13, del D.L. 78/2010 estende agli Uffici della medesima Agenzia i poteri di controllo, nonché quelli in materia di **accessi, ispezioni e verifiche**, disciplinati dagli artt.51 e 52 del D.P.R. 633/1972, al fine di consentire il recupero di base imponibile nel settore fiscale immobiliare;

- il medesimo art.19, ai commi 1 e 3, prevede, **dal 1° gennaio 2011**, l'attivazione dell'**Anagrafe Immobiliare Integrata**, che permetterà l'integrazione di tutte le banche dati dell'Agenzia del Territorio. La finalità dello strumento è quella di fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare, attraverso l'individuazione, per ciascun immobile, della relativa base imponibile e del soggetto titolare di diritti reali sullo stesso (soggetto passivo d'imposta). Con successivi provvedimenti ministeriali, da emanare d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, verranno stabiliti termini e modalità d'accesso anche da parte dei Comuni.

Fonte: Ance, Associazione Nazionale Costruttori Edili