

**“Case fantasma” e irregolarità edilizie:  
tra breve i controlli dell’Agenzia delle Entrate per chi non si è autodenunciato.**  
C’è tempo fino a fine anno. Poi scatta la rendita presunta.

Gentili Sig. ri condomini,  
lo Studio Amatori, con la presente, comunica, a titolo informativo, le nuove disposizioni legislative in materia di regolamentazione degli abusi e delle irregolarità edilizie, così come stabilite dalle più recenti normative.

In seguito alla emanazione del D.L. 262 del 03/10/2006, infatti, l’Agenzia del Territorio ha condotto, a livello nazionale, una operazione che ha portato alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, della lista dei cosiddetti “immobili fantasma” presenti attualmente sul territorio Italiano.

A seguito dei risultati di questa indagine (più di due milioni i fabbricati abusivi e/o irregolari rintracciati), il Governo, con la manovra finanziaria approvata il 31 maggio 2010, il D. L. n° 78 (Art. 19), offre l’ultima opportunità di regolarizzazione a chi non avesse già provveduto per proprio conto.

Dal 1° gennaio 2011, quindi, scatta la possibilità, per l’Agenzia del Territorio, di attribuire rendite presunte agli immobili non censiti o con accatastamento non aggiornato, restando fermi i poteri di controllo dei Comuni in materia urbanistico- edilizia e l’applicabilità delle relative sanzioni (Art. 19).

La manovra non si presenta come un condono edilizio, inteso quale forma di sanatoria edilizia eccezionale, in quanto prevede l’obbligo di autodenunciarsi al catasto e, comunque, di presentare regolare istanza, presso le amministrazioni locali competenti, per la sanatoria edilizia.

L’obbligo di regolarizzare la situazione dei propri immobili deriva anche dalle nuove rigide disposizioni sui rogiti notarili, secondo le quali deve essere verificato l’allineamento dei dati catastali sia sotto il profilo dell’identificazione e della titolarità sia, soprattutto, sotto l’aspetto planimetrico, dichiarando la perfetta conformità allo stato di fatto, pena l’impossibilità di stipulare l’atto: se il catasto non è a posto, le transazioni immobiliari sono bloccate.

In sostanza, chi è tenuto alla dichiarazione catastale aggiornata deve preoccuparsi degli aspetti edilizi: se le variazioni non censite a catasto necessitano di una pratica edilizia, si deve procedere anche a una sanatoria.

Le fasi dell’operazione sono le seguenti.

Entro il 31 dicembre 2010 i titolari dei fabbricati irregolari, devono presentare la dichiarazione di aggiornamento catastale e, successivamente, l’Agenzia del Territorio segnala le pratiche di accatastamento al comune per i relativi controlli di regolarità urbanistico- edilizia.

Stesso discorso vale per le variazioni di consistenza e di destinazione d’uso (es. spostamento di divisori interni, creazione di nuovi ambienti, suddivisione o accorpamento di unità immobiliari o porzioni di esse).

In mancanza, scattano d’ufficio i controlli catastali con il pagamento delle sanzioni, del sopralluogo di un tecnico incaricato dagli uffici per la verifica dell’immobile in sito e l’attribuzione delle rendite presunte, nonché, per i Comuni l’obbligo di sanzionare gli illeciti amministrativi, come previsto dalle normative vigenti, ossia con l’applicazione di sanzioni demolitorie, ripristinatorie e/o pecuniarie a seconda dei casi rilevati.

Alla luce di quanto esposto, informiamo che lo Studio Amatori si rende disponibile per esaminare, insieme, gli eventuali casi di irregolarità edilizia e per trovare la strada più consona e meno dispendiosa per procedere alla loro regolarizzazione.

Tali informazioni sono consultabili anche sul nostro sito [www.studioamatori.com](http://www.studioamatori.com)

Restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento, porgiamo cordiali saluti.

Studio Amatori  
Arch. Simona Alauria  
  


