

Trovato su: <http://eddyburg.it/article/articleview/17082/0/3/>

## Il fisco scopre 2,2 milioni di case-fantasma confrontando le foto aeree con le mappe

► [Eddyburg](#) / [Città e territorio](#) / [Temi e problemi](#) / [Abusivismo](#)

Autore: [Grion, Luisa](#)

Data di pubblicazione: 02.06.2011 19:19

*Quando tira l'edilizia va tutto bene? Opinione diffusa ma difficile da condividere, oltre l'evasione fiscale. Pagine economiche de la Repubblica, 2 giugno 2011*

ROMA - Alla luce del sole, ma all'ombra delle tasse. Nascondere agli occhi dell'uomo case, fabbricati, immobili dovrebbe essere un'impresa impossibile. Ma se gli occhi sono quelli del fisco, sono in tanti provarci. Si costruisce, ma non si dichiara: niente iscrizione ai registri del catasto, nessuna rendita sulla quale versare le tasse. Omertà fiscale e abusivismo.

Oggi però, grazie alle tecnologie satellitari e digitali, farla franca è davvero difficile e le casse vuote dello Stato hanno contribuito ad aguzzare l'ingegno dei tecnici incaricati di recuperare il gettito. Così nel 2007 l'Agenzia del Territorio ha lanciato su tutto il territorio nazionale una mappatura destinata a far riemergere l'evasione immobiliare, a stanare le case nascoste, regolarizzarle e recuperare i fondi. La tecnica usata è molto complessa: le «anomalie» sono state individuate e portate alla luce sovrapponendo una serie di immagini e rilevamenti, utilizzando le fotografie satellitari fornite dell'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) e le mappe informatiche della Sogei. In una prima fase si è puntato alla denuncia spontanea da parte dell'evasore immobiliare, nella seconda si procederà all'emersione coatta.

Ora, al termine della prima fase (conclusa il 31 aprile), sono arrivati i risultati: gli immobili fantasma (o più precisamente le particelle catastali sulle quali sono stati costruiti edifici coinvolti nell'abusivismo o nell'omertà fiscale) sono 2.228.143. Un mare di cemento composto da case, cassette, interi condomini, fabbrichette, magazzini o semplici depositi. Anche parti di aeroporti, stazioni e uffici pubblici ampliati, ma non messi in regola. Edifici di varia natura, non necessariamente abusivi, ma sicuramente inadempienti agli obblighi fiscali.

Su poco meno della metà di questa colata di mattoni (1.065.484 particelle) gli accertamenti sono già stati conclusi: gli immobili spontaneamente emersi sono 560.837 mila e «valgono» 415,5 milioni di euro rendita catastale (l'1,2 per cento di quella nazionale). Il 35 per cento è costituito da case (oltre 196mila), il 29 da magazzini, il 21 per cento sono autorimesse. Il restante 12 per cento è composto da negozi, ma anche parti di alberghi, scuole, stazioni.

C'è una graduatoria del «nero»: Salerno, Roma, Palermo, Cosenza e Napoli risultano le province con più immobili «fantasma», anche se, il direttore generale dell'Agenzia, Gabriella Alemanno, vorrebbe evitare la pagella dei buoni e dei cattivi «perché ci sono tante variabili in gioco, dall'estensione del territorio, al tipo degli immobili».

Altre 572mila costruzioni analizzate sono invece risultate «irrecuperabili» ai fini fiscali: o perché gli uomini dell'Agenzia del Territorio si sono trovati di fronte ruderi, tettoie e serre sfondate, immobili ancora in costruzione e quindi non ancora produttori di una rendita. Oppure perché i proprietari, piuttosto che pagare, hanno preferito abatterli, temendo che l'esborso chiesto fosse superiore al valore dell'immobile.

Ora l'Agenzia del Territorio passerà alla fase due, controllando gli immobili non dichiarati al catasto costruiti sulle restanti 1.162.659 particelle. I tecnici, con la collaborazione dei comuni e della Guardia di Finanza, effettueranno i loro sopralluoghi e attribuiranno rendite presuntive (salvo rettifiche). L'operazione sarà conclusa entro la fine dell'anno o entro i primi mesi del 2012. La rendita catastale presunta si può immaginare sia di pari entità di quella finora rilevata. Chiaramente, precisa l'Agenzia, in caso di costruzioni abusive, le regolarizzazioni fin qui effettuate regolarizzano la posizione fiscale, ma «non rappresentano una sanatoria urbanistico-edilizia».

| [Spedisci questo articolo ad un amico](#) |