



CASE FANTASMA: PROTAGONISTI I GEOMETRI

Fabio Colantoni

Il protocollo d'intesa tra Agenzia del Territorio e CNG ha reso essenziale la collaborazione dei geometri per l'attribuzione delle rendite presunte sugli immobili non regolarizzati, in sinergia con i tecnici dell'Agenzia per garantire l'uniformità dei risultati.

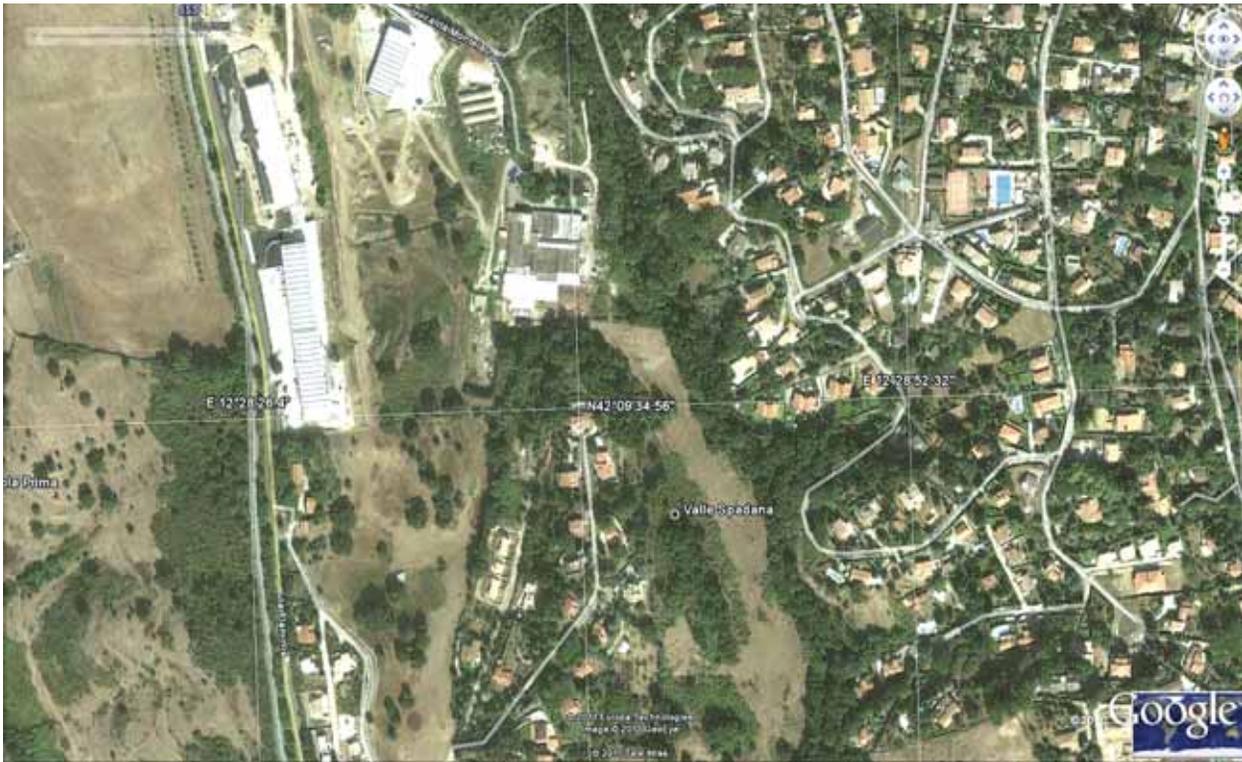
La normativa finalizzata alla regolarizzazione dei fabbricati mai dichiarati in catasto, i cosiddetti "immobili fantasma", ha conferito ai proprietari di tali immobili la facoltà di adempiere spontaneamente alla denuncia/dichiarazione di aggiornamento catastale con scadenza 30 aprile 2011 (D. L. 03/10/2006 n. 262 convertito in Legge 24/11/2006 n. 286 e successivo D.L. 31/05/2010 n. 78 - convertito in Legge 30/07/2010 n. 122). Sempre nell'ambito di tale normativa è stato dato mandato all'Agenzia del Territorio di procedere d'ufficio al-

L'argomento è la regolarizzazione dei fabbricati mai dichiarati in catasto, i cosiddetti "immobili fantasma".

l'attribuzione, con oneri a carico dell'interessato, di una rendita presunta e transitoria per coloro che non avessero adempiuto a tale obbligo.

Il CNGeGL ha siglato con l'Agenzia del Territorio, il 13 aprile 2011, un Protocollo d'intesa finalizzato ad agevolare le attività





Il CNG ha siglato con l'Agenzia del Territorio un Protocollo d'intesa finalizzato ad agevolare le attività per l'attribuzione della rendita presunta dei "fabbricati fantasma".

Ampia l'adesione degli iscritti ad operare, pur considerando che per tale attività di collaborazione non è previsto alcun compenso.

per l'attribuzione della rendita presunta dei "fabbricati fantasma", ovvero quei fabbricati mai dichiarati in catasto o che, presenti nella banca dati catastale, hanno subito variazioni e/o modifiche non dichiarate allo stesso ufficio da parte del titolare di diritti reali (proprietario). Tale Protocollo prevede la collaborazione dei geometri iscritti ai Collegi con i tecnici dell'Agenzia per realizzare un insieme di sinergie e di competenze a garanzia dell'uniformità di svolgimento delle attività tecnico operative.

Nel mese di agosto 2011, l'Agenzia del Territorio di Roma, ha richiesto al nostro Collegio l'attivazione del protocollo d'intesa. A tale richiesta è seguita la risposta positiva del Collegio di Roma che da subito ha attivato canali di comunicazione con gli iscritti per diffondere la notizia. La risposta dei colleghi è

stata ampia e numerose sono state le adesioni degli iscritti ad operare, pur considerando che tale attività di collaborazione è svolta a titolo gratuito e non è previsto alcun compenso. A questa prima fase è seguita una serie di incontri formativi, finalizzati ad illustrare le attività tecniche da svolgere per all'assegnazione della rendita presunta (Procedura Operativa), mentre l'assegnazione ai geometri dei lotti di particelle da verificare è stata effettuata anche in funzione della conoscenza del territorio (Comune) da parte del professionista.

I lotti assegnati (fascicoli informativi) sono costituiti da:

- visura catastale;
- estratto di mappa;
- stralcio orto-foto;
- software stand-alone "rendite presunte";
- coordinate geografiche WGS84.

Gli immobili interessati dall'attribuzione di rendita presunta, sono riconoscibili e individuabili per mezzo di indicazioni inserite nella banca dati catastale.

Va precisato che la Procedura Operativa - n. 140 del 22-04-2011 – indica i passaggi tecnici da seguire in fase di sopralluogo, quest'ultimo finalizzato al reperimento di notizie necessarie all'attribuzione della rendita presunta:

- rilievo fotografico esterno;
- compilazione della scheda tecnica di sopralluogo;
- individuazione del numero delle unità immobiliari;
- individuazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- acquisizione dati toponomastica;
- acquisizione dati dei proprietari/possessori.

Successivamente, tutte le informazioni acquisite dovranno essere inserite nel software e, dopo aver superato i controlli relativi alla completezza e alla coerenza delle informazioni introdotte, formeranno la proposta di aggiornamento ovvero l'attribuzione d'ufficio della rendita presunta che sarà introdotta **transitoriamente** nella banca dati catastale; permane comunque l'obbligo per i soggetti interessati di presentare tramite professionisti i necessari atti tecnici catastali di ag-

giornamento, rispettando le indicazioni riportate nella circolare n. 7 del 18 novembre 2011.

Gli immobili interessati dall'attribuzione di rendita presunta, sono riconoscibili e individuabili per mezzo di indicazioni inserite nella banca dati catastale:

- presenza nell'estratto di mappa del simbolo "<>";
- catasto terreni per particelle in partita speciale - annotazione "Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010";
- catasto terreni per particelle in partita ordinaria presenza - annotazione "Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010" mantenere identificativo utilizzato al catasto urbano;
- catasto urbano - annotazione "Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010";
- catasto urbano - annotazione "Planimetria assente per attribuzione di RC presunta".

La norma, prevede che la notifica degli atti di accertamento della rendita presunta, per gli immobili non dichiarati in ca-



tasto, avvenga mediante affissione all'Albo pretorio dei Comuni territorialmente competenti; inoltre con l'avviso di accertamento vengono irrogate anche le sanzioni previste e gli oneri dovuti da parte degli interessati (provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 19 aprile 2011); è comunque prevista la possibilità di inoltrare del ricorso, presso la Commissione Tributaria Provinciale, nei termini stabiliti di 60 giorni come indicato nella circolare n. 7/2011.