

30 aprile 2011

## Sanzioni sulle case fantasma, ecco cosa accadrà ai ritardatari dal 3 maggio in poi

di Saverio Fossati

I ritardatari non verranno seppelliti dalle sanzioni catastali, anche se dovranno fare i conti con Ici e Irpef arretrati. Chi non ha ancora affidato ai tecnici abilitati la denuncia della propria casa fantasma ormai è fuori termine: anche se avrebbe tempo sino a lunedì (il termine del 30 aprile, cadendo di sabato, slitta al 2 maggio), nessun professionista accetterebbe l'incarico, dato che si tratta di un lavoro piuttosto complesso.

L'attenzione si sposta qui di sui ritardatari: cosa rischiano? **Non molto di più, in realtà, di chi si è messo in regola per tempo.** Partiamo dalle sanzioni catastali: il decreto legislativo 23/2011 le ha elevate da un minimo di 1.032 euro a un massimo di 8.264 euro. Ma l'agenzia del Territorio, con la circolare 4/2011 del 29 aprile, ha dato disposizione a uffici provinciali, direzioni regionali e centrali **specificando che questi importi scatteranno solo se la violazione è stata commessa dopo l'entrata in vigore della norma, cioè dal 1° maggio 2011.**

La violazione è intesa come la mancata dichiarazione dei nuovi immobili entro 30 giorni «dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso». **Quindi, la maxi sanzione si applicherà solo ai proprietari di immobili ultimati dopo il 1° aprile 2011 e non denunciati nei 30 giorni successivi.** Di conseguenza, in tutti gli altri casi, resteranno applicabili i vecchi importi, da un minimo di 258 a un massimo di 1.032 euro, e in più sarà evidentemente possibile sfruttare il ravedimento operoso, con abbassamento delle sanzioni a un ottavo dell'importo.

Il principio del «favor rei» (Dlgs 472/97) ha ispirato la scelta dell'agenzia: a questo principio si lega quello dell'irretroattività della norma sanzionatoria, in base al quale nessuno può essere assoggettato alla sanzione per una violazione commessa prima dell'entrata in vigore della nuova sanzione. L'agenzia ha poi voluto specificare espressamente che queste disposizioni si applicano anche ai fabbricati mai dichiarati di cui all'articolo 19 della legge 122/2010, cioè appunto le «case fantasma».

Si era anche parlato, nei giorni scorsi, di invitare gli uffici periferici ad applicare comunque il minimo delle sanzioni previste. Ma dato che con il chiarimento della possibilità di applicare il principio del favor rei, di fatto, la stragrande maggioranza delle 700mila case fantasma non regolarizzate non sarebbe stata colpita dalle nuove sanzioni, generalizzare il minimo sarebbe porsa una presa in giro per chi si era almeno data la pena di fare l'accatastamento entro il termine del 30 aprile/2 maggio.

In sostanza, questa nuova disposizione regola le questioni sanzionatorie di competenza dell'agenzia. Cioè quelle per il ritardato accatastamento. Ma **restano aperte quelle dei Comuni** (che ricevono dal Territorio l'elenco delle case regolarizzate) e dell'agenzia delle Entrate (che può avere accesso in ogni momento alle banche dati catastali). Azioni di recupero delle imposte arretrate con sanzioni e interessi che riguardano tanto chi ha rispettato il termine quanto chi se ne è infischiato. Per non parlare delle violazioni edilizio-urbanistiche non sanabili, che potrebbero condurre sino alla demolizione.

30 aprile 2011

---

[Redazione Online](#) | [Tutti i servizi](#) | [I più cercati](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners **elEconomista**