

L'approvazione della **manovra finanziaria** (DL 78/2010) al Senato ha confermato la norma sulla **sanatoria catastale** ponendo così le basi per rivoluzionare il sistema dei trasferimenti tra Stato ed Enti locali.

La norma sull'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

- **L'articolo 19** del DL 78/2010 rubricato come 'Aggiornamento catasto', stabilisce la procedura relativa alla sanatoria catastale.

Secondo il dettato della normativa, dal 1° luglio 2010 è diventato impossibile vendere immobili non in regola con il Catasto e la cui planimetria è difforme da quella depositata.

- **Il termine** per approfittare della sanatoria è il 31 dicembre 2010.

Entro questa data i titolari degli immobili in difetto potranno mettersi in regola con il Catasto pagando sanzioni ridotte ad un terzo.

- Da gennaio 2011 oltre al possibile aumento dei costi di regolarizzazione, si potrebbe incorrere nei controlli automatici e nelle relative sanzioni.

- **I Comuni** saranno i soggetti addetti all'attività di controllo.

La manovra ha infatti previsto di trasferire il Catasto agli enti comunali in modo da girare a loro favore i benefici della sanatoria.

I Comuni grazie all'accesso al Catasto potranno facilmente incrociare i dati relativi alle richieste di Dia con le variazioni catastali.

In merito il governo si è impegnato ad approvare lo schema di d.lgs attuativo della L. 42/09 relativa alle entrate dei Comuni entro fine luglio e delle Province entro settembre.

- **Anagrafe territoriale integrata.**

Con lo scopo di migliorare la raccolta dati, è permesso ai Comuni di utilizzare le banche dati messe a disposizione dall'Agenzia del Territorio.

L'approvazione della manovra al Senato ha definito in modo più dettagliato le modalità di raccordo tra Comuni e Agenzia del Territorio.

- **Prima scadenza.**

Il Governo ha previsto la consegna ai Comuni delle fotografie aeree del territorio. Le mappe e l'incrocio dei dati permetteranno quindi di scoprire gli abusi.

La prima scadenza per le regolarizzazioni è partita al 15 luglio e si riferisce ad un elenco di edifici irregolari pubblicato nella G.U. del 15 dicembre 2009.

In pratica entro il 15 luglio 2010 i fabbricati presenti in questo elenco avrebbero dovuto essere dichiarati al catasto. In caso di mancata regolarizzazione l'Agenzia avrà diritto a provvedere d'ufficio con l'aggravio delle spese e le sanzioni del caso.

- **Oggetto** della procedura non risultano solo le cosiddette "case fantasma", ma anche tutti gli appartamenti che hanno beneficiato di ristrutturazioni significative senza effettuare la dovuta comunicazione al Catasto.

- **Conseguenze:** d'ora in poi l'immobile non conforme al Catasto comporterà l'impossibilità della vendita del bene stesso.

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI.

- Fin dalla presentazione del DL 78/2010 erano state inoltrate da parte dei notai richieste di precisazioni riguardo "all'obbligo di non procedere al trasferimento di proprietà di immobili in assenza di conformità tra stato di fatto e planimetria catastale".

CIRCOLARE 2/2010 dell’Agenzia del Territorio.

- Con relativa circolare l’Agenzia è intervenuta a chiarire i punti controversi della norma specificando le variazioni che è obbligatorio regolarizzare dal punto di vista catastale.

L’elenco delle opere da regolarizzare:

- trasformazione di balconi in verande chiuse
- trasformazione di sottotetti in ambienti abitabili
- costruzione di soppalchi
- realizzazione di un secondo bagno
- trasformazione di un ripostiglio in un bagno
- spostamento della cucina in un altro ambiente. Un esempio in merito: la trasformazione di un salone in salone con angolo cottura.
- abbattimento di un tramezzo e trasformazione di due ambienti in un unico ambiente: ad esempio lo studio e il salone accorpati in un salone doppio.
- divisione di un ambiente in due di minori dimensioni: ad esempio la camera matrimoniale divisa per ottenere due stanze singole.

Le opere escluse

- La circolare dell’Agenzia del Territorio ha indicato “la non necessità della variazione catastale per interventi irrilevanti ai fini della rendita”.

Risultano quindi escluse le opere che pur variando la superficie dei vani non comportano una riduzione o un aumento del numero dei vani stessi: ad esempio interventi come lo spostamento di un tramezzo o di una porta.

LA PROCEDURA per la regolarizzazione

A riguardo la differenza consiste nel fatto che per gli interventi di variazione sia stata o meno richiesta la DIA.

1) Opere per cui è stata richiesta la Dia

- Chi ha presentato la Dia e ha solo dimenticato di richiedere la variazione catastale, potrà mettersi in regola pagando circa 700 euro.
- Per questa procedura è necessario rivolgersi ad un tecnico (geometra, architetto, ingegnere, perito abilitato) e richiedere la planimetria corretta e la presentazione della variazione.
- Il costo del lavoro del tecnico risulta tra i 500 e i 600 euro.
- Per le tasse e le sanzioni bisogna aggiungere 50 euro per la variazione e 103 euro di multa per il ritardo della presentazione.

2) Opere senza Dia

a - **I gravi abusi** edilizi: opere per le quali è necessaria la licenza edilizia e non la semplice Dia. Esempi in tal senso sono gli interventi di sopraelevazione e di ampliamento dell’immobile. Per queste opere è esclusa la sanatoria: coloro che le hanno effettuate senza richiedere il permesso al Comune non possono quindi beneficiare della procedura.

b - **Le altre opere interne.**

Eccetto il punto precedente, tutti gli altri interventi possono essere sanati anche non avendo richiesto la Dia.

- In base al **Testo Unico in materia edilizia** (L. 380/2001) si rileva che il permesso in sanatoria è possibile “se l’intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente nel momento stesso della sua realizzazione e della presentazione della domanda”.

- I costi della relativa sanatoria sono ovviamente più elevati.

A lievitare non sarà solo la parcella del tecnico, ma anche il rilascio del permesso in sanatoria. Il costo sarà infatti calcolato come il doppio del contributo di costruzione dovuto.

La manovra in Senato

- Il maxiemendamento ha accolto alcune indicazioni della circolare 2/2010 dell’Agenzia del Territorio.

- Precisamente nel testo è stato indicata “la **non necessità della variazione per interventi irrilevanti** ai fini della rendita”.

- La relativa variazione potrà essere sostituita da una “**dichiarazione di conformità** tra situazione reale e planimetria catastale”, attestata oltre che dal proprietario anche da parte di un tecnico abilitato.

- I mutui ipotecari sono esclusi da questi obblighi.

Le stime

- Secondo i calcoli, la sanatoria dovrebbe coinvolgere **1,3 milioni di fabbricati**. Nel relativo calcolo si sono conteggiati sia gli ampliamenti minori non denunciati sia gli immobili totalmente abusivi.

- I fabbricati abusivi oltre alla denuncia catastale e agli oneri di costruzione, hanno omesso il pagamento di Ici, Irpef, Tarsu: l’extra gettito per l’erario è stato calcolato intorno ai 700 milioni l’anno.

L’idea di imposta forfettaria

- Il ministro per la Semplificazione, Roberto Calderoli, ha proposto di introdurre un’imposta forfettaria del 5% per le rendite catastali degli immobili che aderiranno alla sanatoria.

- La tassa porterebbe nelle casse degli enti comunali l’ammontare di circa 5 miliardi.

Regioni scontente

Le Regioni più reticenti sull’aggiornamento del Catasto sono:

- la Campania con 208 mila irregolarità.

- Lazio (180 mila).

- Puglia (154 mila).

Le modifiche alla manovra

L’approvazione da parte del Senato della manovra nella forma del maxiemendamento ha apportato alcune modifiche al precedente testo. Le correzioni riguardano:

- il mantenimento degli incentivi ai certificati verdi

- alcuni termini relativi alla SCIA (Segnalazione certificata d’inizio attività)

- il sistema dei trasferimenti tra Stato e Enti locali, che verrà integrata con i decreti sul federalismo

fiscale.

- il valore della manovra è salito ad oltre 25 miliardi.

La manovra alla Camera

- Ora la manovra è all'esame della commissione Bilancio della Camera.

- Il via libera è previsto per fine settimana senza ulteriori correzioni.

- Da lunedì 26 luglio la manovra sarà in discussione alla Camera.

- Il DL n.78 del 31 maggio 2010 decade a fine luglio, termine ultimo per la conversione in Legge.

(fonti affari e finanza,casaeclima,business pass,DL 78/2010)