

Immobili fantasma, entro il 31 marzo la regolarizzazione

Il "Milleproroghe" fa slittare il termine, inizialmente fissato al 31 dicembre 2010

/ Anita MAURO

I soggetti titolari di **immobili non iscritti in Catasto** e individuati dall'Agenzia del Territorio nei Comuni elencati negli elenchi pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale tra il 1° gennaio 2007 e il 31 dicembre 2009, sono tenuti a regolarizzare la propria posizione entro il 31 marzo 2011. Il termine per la **regolarizzazione**, inizialmente fissato in sette mesi dal momento della pubblicazione degli elenchi di Comuni (art. 2 comma 36 del DL 262/2006 conv. L. 286/2006), era **già stato prorogato al 31 dicembre 2010** dall'art. 19 del DL 31 maggio 2010 n. 78, ma il "Milleproroghe" l'ha ulteriormente spostato al 31 marzo 2011 (art. 1 comma 1 del DL 225/2010).

Pertanto, i proprietari di immobili "fantasma", mai iscritti in Catasto, **hanno tempo fino al 31 marzo 2011** per regolarizzare la propria situazione presentando la **denuncia in Catasto** ex DM 19 aprile 1994 n. 701 mediante la procedura DOCTA (per quanto concerne le modalità della regolarizzazione, si veda "Denuncia degli «immobili fantasma» entro il 31 dicembre" del 9 dicembre 2010). La medesima data del 31 marzo 2011 configura il termine ultimo operante anche per i titolari di immobili che, pur dichiarati in Catasto, abbiano subito **variazioni di consistenza o di destinazione non denunciate**.

Si rileva, d'altro canto, che il "Milleproroghe" non sembra intervenire sul termine operante per gli immobili individuati con comunicati pubblicati in Gazzetta Ufficiale successivamente al 31 dicembre 2009 (come i fabbricati non censiti che l'Agenzia del Territorio ha individuato nei Comuni elencati nel comunicato del 29 settembre 2010), per i quali continua a operare il **termine ordinario, di sette mesi** dalla pubblicazione dell'elenco in Gazzetta Ufficiale, disposto dall'art. 2 comma 36 del DL 262/2006.

Pertanto, per i titolari di questi ultimi immobili, i **termini** per la regolarizzazione sono molto **più stretti**. Infatti:

- mentre i soggetti titolari di immobili in Comuni individuati (ad esempio) con il comunicato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 10 agosto 2007 hanno tempo fino al **31 marzo 2011** per la regolarizzazione;

- i soggetti titolari di immobili in Comuni individuati con il comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 29 settembre 2010 hanno meno di un mese di tempo in più rispetto ai soggetti indicati sopra, in quanto devono provvedere alla regolarizzazione entro il **29 aprile 2011**.

Pertanto, si ricorda che il "Milleproroghe" prospetta la possibilità che il termine del 30 marzo 2011 venga ulteriormente **differito al 31 dicembre 2011** da appositi decreti. Ove ciò avvenisse, ma non venisse modificato anche il termine di sette mesi operante per gli elenchi di Comuni pubblicati nel corso del 2010, si potrebbe persino verificare che il termine, per i titolari di immobili individuati nei Comuni elencati nel comunicato pubblicato in Gazzetta il 29 settembre 2010, scada **anteriamente** a quello operante per i titolari di immobili individuati in Comuni elencati in provvedimenti pubblicati in Gazzetta Ufficiale tra il 2007 e il 2009. È possibile, tuttavia, che il Legislatore intervenga sul tema in sede di conversione.

La regolarizzazione catastale non ha effetti in campo urbanistico

Infine, si ricorda che la procedura di regolarizzazione consente a chi si attivi entro il termine del 31 marzo 2011 (o entro il 29 aprile 2011) di **regolarizzare il solo illecito catastale**, consistente nell'omessa presentazione della denuncia di nuova costruzione (ovvero di variazione) catastale, ma non anche gli **illeciti urbanistici** (es. intervento di nuova costruzione o di recupero edilizio effettuato in assenza del titolo abilitativo prescritto dalle norme urbanistiche nazionali, regionali e comunali, ovvero in difformità totale o parziale da esso).

In proposito, è da notare, infatti, che, una volta registrati gli atti di aggiornamento presentati, l'Agenzia del Territorio **"rende disponibili ai Comuni"** le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformità urbanistico-edilizia, attraverso il Portale per i Comuni", sicché può darsi che la regolarizzazione catastale **metta in luce l'illecito urbanistico**.