



# COMUNE DI CANICATTINI B

(Provincia di Siracusa)



Ufficio Tecnico Comunale

## PROGETTO

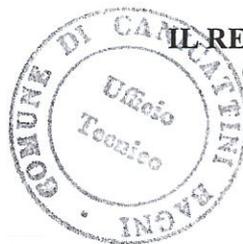
FABBRICATI FANTASMA - REGOLARIZZAZIONE DI IMMOBILI SUL  
TERRITORIO DEL COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

ANNO 2022/2023



Canicattini Bagni addì 30 aprile 2022

Revisionato settembre 2022



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
Geom. Capo Giuseppe Carpinteri

## PROGETTO FABBRICATI FANTASMA

**OGGETTO: progetto fabbricati fantasma - Regolarizzazione di immobili sul territorio del Comune di Canicattini Bagni -**

### **1. Fonte normativa**

Art. 13, comma 14-ter del D.L. n.201/2011 –  
Legge 27/12/2013 n. 147 (finanziaria 2014) –  
D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.  
Tributi locali

### **2. Anno finanziario di riferimento**

Anno 2022-2023

### **3. Importo del progetto**

**Totale Euro: 84.000,00 -**

### **4. Natura**

Regolarizzazione di immobili non accatastati e di fabbricati fantasma. Si tratta di edifici che per il catasto non esistono ma grazie a un lavoro di indagine svolto dall’Agenzia delle Entrate/Territorio con la sinergia dei Comuni possono essere individuati e segnalati.

L’Amministrazione Comunale ha richiesto allo scrivente la predisposizione del progetto di che trattasi.

### **5. Ambito di applicazione e stima dei fabbricati**

Il territorio del Comune di Canicattini Bagni.

Numero medio di fabbricati stimati da verificare: n. 80

Numero medio di porzioni di fabbricati stimati da verificare: n. 40

Numero medio di fabbricati stimati: n. 120

### **6. Area organizzativa del progetto e Responsabile del progetto**

L’area che si occuperà del progetto è l’Ufficio Tecnico Comunale dell’Ente – U.O. Urbanistica

Il Responsabile del progetto è il Dirigente dell’Area Tecnica Geom. Capo Giuseppe Carpinteri

Coordinatore operativo progetto: Geom. Capo Giuseppe Carpinteri

### **7. Durata del progetto**

Dalla data di richiesta/approvazione del progetto al **31.12.2023**.

(Il progetto potrà subire variazioni di tempo, previa comunicazione all’A.C., solo per particolari certificate motivazioni: es. forza maggiore, calamità, emergenza epidemiologica Covid\_19).

## 8. Contenuto del progetto

Fabbricati fantasma – Si tratta di edifici che per il catasto non esistono ma che grazie a un lavoro di indagine tra Uffici comunali e l’Agenzia del Territorio possono essere individuati e segnalati. La regolarizzazione di immobili non accatastati e di fabbricati fantasma, sono stati oggetto da tempo di azioni sollecitate dall’Anci, anche per escludere il rischio di pagare per intero le sanzioni previste in caso di inadempienza, che in alcuni casi, arrivano a 8.264 euro per ogni immobile. La regolarizzazione tempestiva invece consentirebbe di sostenere solo il pagamento di 172 euro per ogni nuovo accatastamento.

I fabbricati per i quali si chiede l’accatastamento possono essere:

- ✓ Edifici civili per abitazioni e residenze fisse o stagionali;
- ✓ Edifici per attività produttive;
- ✓ Fabbricati rurali totali o parziali;
- ✓ Fabbricati a uso promiscuo;
- ✓ Fabbricati allo stato rustico non censiti;

I sopradetti immobili possono essere oggetto di totale mancato accatastamento o parziale regolarizzazione al Comune e all’Agenzia del Territorio, derivante dalla costruzione abusiva dell’edificio o nel caso di P.d.C. o S.C.I.A. regolari per mancata denuncia per ampliamento, sopraelevazione, mutamento della destinazione d’uso, riattamento del fabbricato o di porzione di fabbricato.

In caso di mancata dichiarazione, il Comune può chiedere la presentazione della dichiarazione ai proprietari e agli uffici dell’Agenzia del Territorio per l’accertamento dell’inadempienza del soggetto proprietario e la regolarizzazione catastale dell’immobile, con oneri a carico del soggetto stesso e con le dovute sanzioni previste dalla legge.

La procedura di accatastamento dei fabbricati o loro porzioni è necessaria per la regolarizzazione di ogni immobile mediante un tecnico delegato che dovrà redigere le pratiche necessarie all’accatastamento al catasto terreni e all’urbano (docfa). I soggetti proprietari e i tecnici incaricati dovranno verificare anche la posizione urbanistica degli immobili che eventualmente dovranno essere oggetto delle procedure di cui al D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii e alla normativa regionale L.R. n.16//2016 e ss.mm.i. – L.R. 23/2021.

Il progetto prevede che proprietari ricevano un avviso che comunica i tempi e le modalità per mettere in regola la costruzione. Il Comune trasmetterà le lettere di avviso con raccomandata a/r, pec /mail o con consegna e relativa ricevuta. Il Comune, qualora il soggetto risulti inadempiente, segnalerà all’Agenzia del Territorio l’inadempimento al fine di procedere all’irrogazione delle sanzioni previste per legge e il dovuto accatastamento.

Il progetto dovrà concludersi con una relazione a consuntivo sui risultati ottenuti e relativi incassi.

## 9. Obiettivi del progetto

- a) Individuare edifici che per il catasto non esistono ma che grazie a un lavoro di indagine tra Uffici comunali e l’Agenzia del Territorio possono essere accatastati per un migliore governo del territorio comunale;

- b) La regolarizzazione tempestiva di fabbricati fantasma o di porzioni di edifici non accatastati consentirebbe ai proprietari di sostenere solo il pagamento di 172 euro per ogni nuovo accatastamento invece di pesanti sanzioni economiche/amministrative;
- c) L'attribuzione di nuove rendite agli immobili non accatastati o l'aggiornamento delle rendite per ampliamenti e simili porterebbe un aumento del gettito fiscale e tributario per l'erario;
- d) Il censimento e il classamento di edifici fantasma porterà al Comune maggiori tributari derivanti dal pagamento dell'IMU, da iscrizioni per il pagamento della TARSU, di altri tributi locali;
- e) La regolarizzazione urbanistica di edifici non conforme porterà all'accertamento di conformità di immobili che dovranno corrispondere in misura doppia gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (art.36 D.P.R. n.380/2001), nonché l'introito dei diritti d'istruzione e di segreteria per singole pratiche.

## **10. Determinazione economica del progetto**

Numero medio di fabbricati stimati da verificare: n. 80

Numero medio di porzioni di fabbricati stimati da verificare: n. 40

Totale numero medio di fabbricati stimati: n. 120

Valore economico per singolo edificio e per tributi vari: euro 700,00

Importo da incassare: n.120 x euro 700,00 = euro 84.000,00

Totale importo da scrivere in bilancio: euro 84.000,00

Di cui anno 2022: euro 60.000,00

Anno 2023: euro 24.000,00

Corrispettivo degli uffici fondo incentivante: 2% di euro 84.000 = euro 1.680,00

Dalla Casa Comunale addì 30/04/2022

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**  
**Geom. Capo Giuseppe Carpinteri**

