

Fabbricati «collabenti» (ruderi): disciplina catastale, edilizia e fiscale

Questo articolo chiarisce tutto quello che c'è da sapere riguardo ai fabbricati fatiscenti o inagibili, crollati e/o parzialmente demoliti. Viene trattata la normativa catastale, i presupposti e le modalità per l'iscrizione in catasto, le dichiarazioni catastali da inserire negli atti di compravendita o trasferimento, i titoli abilitativi edilizi necessari per l'intervento di ripristino, le condizioni per usufruire delle agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione o di risparmio energetico, l'imponibilità ai fini IMU.

A cura di Redazione Legislazione Tecnica

Fast Find® per trovare tutta la normativa e le altre risorse utili sull'argomento >>>

- 1 Collegati al sito www.legislazionetecnica.it
- 2 Digita nel campo di ricerca in alto a destra il codice **NW3418**

Nell'ambito delle categorie catastali, la categoria **F/2 - «Unità collabenti»**, riguarda quelle unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di produrre reddito: **unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato**. Questa pagina informativa chiarisce tutto quello che c'è da sapere riguardo ai fabbricati fatiscenti o inagibili, crollati e/o parzialmente demoliti. Viene trattata la normativa catastale, i presupposti e le modalità per l'iscrizione in catasto, le dichiarazioni catastali da inserire negli atti di compravendita o trasferimento, i titoli abilitativi edilizi necessari per l'intervento di ripristino, le condizioni per usufruire delle agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione o di risparmio energetico, l'imponibilità ai fini IMU.

NORMATIVA CATASTALE SUI FABBRICATI COLLABENTI

L'art. 2, comma 1, del D.M. 02/01/1998, n. 28, dispone: «L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, **presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale**.».

Il successivo art. 3, comma 2, relativo agli immobili oggetto di censimento, dispone che ai soli fini della loro identificazione - ai sensi del successivo art. 4 in base al quale «A ciascuna unità immobiliare e comunque ad ogni bene immobile, quando ne occorra l'univoca individuazione, è attribuito un identificativo catastale» - **possono formare oggetto di iscrizione in catasto**, tra l'altro, **costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito**, a causa dell'accentuato livello di degrado. In questi casi **non viene pertanto attribuita una rendita catastale**, ma viene prevista semplicemente la descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso.

Per tali immobili sussiste quindi una possibilità, e non un obbligo, di iscrizione in catasto.

PRESUPPOSTI PER L'ISCRIZIONE IN CATASTO

A tale proposito, nella **Nota della Direzione catasto e cartografia dell'Agenzia delle entrate 30/07/2013, n. 29439** viene precisato che l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia **perso del tutto la sua capacità reddituale**. Da ciò consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, quando l'unità che si vuole censire risulti ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non sia individuabile e/o perimetrabile. Il menzionato documento chiarisce in proposito che si considerano non individuabili e non perimetrabili, le costruzioni ed i manufatti che siano:

- privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- delimitati da muri che non abbiano **almeno l'altezza di un metro**.

Qualora pertanto non siano verificati i presupposti di individuazione e/o perimetrazione dell'immobile, non sarà possibile la dichiarazione dell'immobile al catasto fabbricati. In presenza invece di detti requisiti sono censibili in catasto fabbricati anche le costruzioni già censite al catasto terreni come *fabbricato diruto* o simili, o anche fabbricati già accatastati in altra categoria ma che abbiano in seguito perso ogni potenzialità di produrre reddito a causa del parziale crollo.

È appena il caso di specificare come non rientrino in queste fattispecie immobili quali tettoie, depositi, rimesse ed altri cespiti produttivi di reddito, per i quali sussiste l'obbligo di accatastamento con attribuzione di rendita.

A proposito di casi particolari, l'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare n. 27/E del 13/06/2016 (punto 1.1)** ha chiarito a titolo esemplificativo che **un'abitazione con muri perimetrali e interni sostanzialmente integri, ma totalmente priva della copertura, ed un fabbricato produttivo con pilastri, travi e muri perimetrali integri, ma privo della copertura**, soddisfano i presupposti di individuazione e/o perimetrazione del cespite e pertanto; quando lo stato di fatto non consenta comunque l'iscrizione in altra categoria catastale - risulta attribuibile la destinazione F/2.

MODALITÀ PER L'ACCATASTAMENTO

Occorre in proposito fare riferimento alle modalità semplificate per la denuncia delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria di cui all'art. 7 del D.M. 28/1998, ed all'art. 6, comma 1, lettera c) del medesimo decreto, secondo il quale tali modalità possono essere utilizzate, tra l'altro, per **«le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas»**.

Pertanto il professionista che predispose la dichiarazione deve:

- redigere specifica **relazione** riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture ed allo stato di conservazione del manufatto, accompagnata da idonea documentazione fotografica;
- allegare **autocertificazione** del proprietario in merito all'assenza di allacciamento gas, acqua ed energia elettrica.

Va infine richiamata la **Circolare dell'Agenzia del Territorio 26/11/2001, n. 9/T**, la quale specifica che per le unità ascrivibili alle categorie «fittizie» (F/1 - area urbana, F/2 - unità collabenti, F/3 - unità in corso di costruzione, F/4 - unità in corso di definizione ed F/5 - lastrico solare) **la presentazione delle planimetrie non è mai prevista**.

COMPRAVENDITA E DICHIARAZIONI CATASTALI

L'art. 19 del D.L. 31/05/2010, n. 78 prevede come noto che gli atti pubblici o scritture private aventi ad oggetto diritti reali su fabbricati, a pena di nullità, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la **dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle pla-**

nimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

A tal proposito la **Circ. Ag. Territorio 09/07/2010, n. 2** ha chiarito che **sono esclusi dall'obbligo, tra gli altri, i fabbricati iscritti in catasto come «unità collabenti», in quanto non più abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.**

INTERVENTI EDILIZI

La ricostruzione di un rudere **non può essere tecnicamente considerata un intervento di «demolizione e ricostruzione»** (che rientra nella categoria degli interventi di «ristrutturazione edilizia» ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001), ma può ugualmente rientrare nel concetto di «ristrutturazione edilizia» poiché la stessa comprende anche **«interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza».**

La presenza di prove certe che consentano di verificare la consistenza preesistente dell'edificio è pertanto indispensabile per poter qualificare l'intervento di ricostruzione come ristrutturazione edilizia e quindi per poterlo eseguire tramite presentazione della SCIA. In difetto - come spiegato chiaramente anche dalla **Corte di Cassazione con le sentenze della III sezione penale 30/09/2014, n. 40342 e 08/10/2015, n. 45147** - l'intervento va qualificato come nuova costruzione e va pertanto richiesto il permesso di costruire.

Si ricorda poi che il citato art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001 dispone che **«con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli (...) gli interventi di (...) ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente».** Con riferimento agli immobili non vincolati resta invece l'unico limite di rispettare la preesistente volumetria dell'edificio oggetto di ricostruzione.

Alla luce di quanto chiarito, è appena il caso di segnalare che in nessun caso un fabbricato «collabente» può essere oggetto di interventi di «manutenzione ordinaria» o «manutenzione straordinaria» o «restauro e risanamento conservativo» (art. 3, comma 1, lettere a), b) e c), del D.P.R. 380/2001), dal momento che queste categorie di intervento postulano la preesistenza di un organismo edilizio ultimato ed operativo, di cui si intende conservare o rinnovare la funzionalità.

AGEVOLAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI E RISPARMIO ENERGETICO

Le agevolazioni in parola presuppongono l'intervento su un edificio «preesistente». A tale proposito l'Agenzia delle entrate, con la **Risoluzione n. 215/E del 12/08/2009**, ha chiarito che **«la condizione di inagibilità del fabbricato conseguente agli eventi sismici, da cui deriva la classificazione catastale di unità collabente (F/2), non esclude che lo stesso possa essere considerato come edificio esistente, trattandosi di un manufatto già costruito e individuato catastalmente, seppure non suscettibile di produrre reddito».**

Quanto invece in maniera più specifica agli interventi finalizzati al risparmio energetico, questi presuppongono in alcuni casi che gli edifici presentino specifiche caratteristiche (per esempio, essere **già dotati di impianto di riscaldamento**, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, tranne quando si installano pannelli solari). Per determinare il soddisfacimento del requisito in questione, la medesima Risoluzione n. 215/E del 12/08/2009 ha chiarito che occorre fare riferimento al D. Leg.vo 192/2005, il quale al punto *l-tricies*) dell'art. 2 definisce «impianto termico» come **«impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate».**

IMU

Relativamente all'Imposta municipale propria (IMU), i fabbricati collabenti, essendo sprovvisti di rendita catastale, **non sono soggetti in quanto privi dell'attitudine contributiva ai fini IMU**. Tuttavia occorre anche in questo caso fare un «*distinguo*»: un manufatto collabente ma ancora in piedi non produce reddito IMU, mentre un manufatto già quasi raso al suolo, magari solo con poche file di mattoni fuori terra, non può più essere considerato un fabbricato e va invece valutato come *area edificabile*, con conseguente imponibilità sotto questo profilo (vedi Corte di Cassazione, sentenza n. 4308/2010). Quanto invece ai **fabbricati non accatastati come «collabenti» ma semplicemente inagibili o inabitabili, questi pagano l'IMU con base imponibile ridotta al 50%**, così come viene previsto dall'articolo 13, comma 3, del D.L. 201/2011, convertito dalla L. 214/2011). In questo ambito le situazioni che devono essere tenute presenti sono quindi l'inagibilità e l'inabitabilità dei fabbricati: il primo è un requisito di natura statica intrinseco al fabbricato, cioè connesso a pericoli per l'incolumità derivanti da carenze strutturali. Inabitabili sono invece i fabbricati che, pur essendo staticamente idonei, si trovano però ad essere privi delle caratteristiche igienico-sanitarie che li rendano fruibili (ad esempio, l'acqua corrente o i vetri alle finestre). La normativa in materia di IMU equipara l'inagibilità all'inabitabilità, così come in precedenza avveniva per l'ICI (art. 8 del D. Leg.vo 504/1992).

Ai fini IMU però, per ottenere il riconoscimento della riduzione della base imponibile, ai due presupposti dell'inagibilità o dell'inabitabilità deve aggiungersi un terzo requisito e cioè che **i fabbricati devono essere «di fatto non utilizzati»**: ciò significa che, se un'unità immobiliare considerata non agibile è comunque utilizzata (circostanza desumibile ad esempio dai consumi di acqua e luce), l'IMU deve essere versata con base imponibile piena.

Per ottenere la riduzione della base imponibile al 50%, è essere necessaria una documentazione prodotta a cura dell'ufficio tecnico comunale, con perizia i cui costi sono da porre a carico del proprietario. In alternativa, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva così come previsto dall'art. 48 del D.P.R. 445/2000 (con dichiarazioni mendaci punite come falso ideologico).

Va anche tenuto conto che i comuni possono arginare le manovre di chi ritiene di abbassare la base imponibile attraverso situazioni di degrado scaturenti da mancata manutenzione: l'ultima parte della lettera b) del comma 3 dell'art. 13 in commento prevede infatti che gli enti locali possano specificare in appositi atti quali situazioni di fatiscenza sopravvenuta non siano superabili con interventi di manutenzione. Da tale norma si ricava che **il comune ha il potere di ritenere elusivo del dovere fiscale la mera negligenza nella manutenzione, come la mancata sostituzione di vetri rotti o l'assenza di espurgo fognario**. Questi comportamenti non sono quindi utili per ottenere un'inabitabilità e la riduzione della base imponibile IMU.

bollettino di legislazione tecnica

Sotto gli auspici della
Associazione Nazionale
Ingegneri e Architetti Italiani

Pubblicazione mensile dal 1933
registrata al Tribunale di Roma,
l'11/06/1949, al n. 436

Redazione, amministrazione
e distribuzione
Legislazione Tecnica s.r.l.
00144 Roma - Via dell'Architettura, 16
Tel. 06.5921743 Fax 06.5921068

Registro degli Operatori di
Comunicazione (ROC) n. 7520

ASSOCIATA ALL'USPI
Unione Stampa Periodica Italiana

Abbonamento annuale: € 105,00
Fascicoli separati: € 9,55

Direttore Responsabile: Piero de Paolis

Direttore Editoriale: Dino de Paolis

Comitato di Redazione: Rosalisa Lancia,
Alessandro de Paolis, Ruggero Giannini

Assistenti di Redazione: Anna Petricca, Valentina Rampulla
Angela Perazzolo

Progetto grafico: Roberto Santecchia

Impaginazione e grafica: Cinzia Cavoli, Adelaide Sassu

Pubblicità: AGICOM S.r.l. Tel. 06.9078285

Stampa: Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.

Servizio Clienti: servizio.clienti@legislazionetecnica.it
Tel. 06.5921744 Fax 06.5921068

Redazione periodici: redazione@legislazionetecnica.it

www.legislazionetecnica.it

L'Editore non risponde in merito a eventuali danni diretti o indiretti che possano derivare da possibili errori, omissioni o imprecisioni delle informazioni contenute in questa rassegna.