

Lo spauracchio dell'Imu fa moltiplicare i «ruderì»

di **Cristiano Dell'Oste e Valeria Uva** ▶ pagina 8

La fuga dall'Imu moltiplica i ruderi in catasto

La volontà di ridurre il prelievo e l'emersione delle case fantasma fanno crescere del 56% sul 2011 i fabbricati degradati

I presupposti

L'assenza del tetto o gravi danni strutturali giustificano l'iscrizione senza rendita

La mappa

Nelle zone rurali la diffusione è più elevata: a Frosinone e Benevento il record

+229%

L'incremento record

Anche a causa del terremoto del 2012 a Mantova primato di aumenti

PAGINA A CURA DI

Cristiano Dell'Oste

Valeria Uva

■ Il catasto non è sempre immutabile. Anzi, c'è una categoria che negli ultimi anni ha visto un vero e proprio boom: è quella in cui finiscono i ruderi, che tra il 2011 e il 2014 è cresciuta del 56%, con un balzo da 278mila a 434mila fabbricati iscritti. Per avere un'idea delle proporzioni, nello stesso periodo le unità "ordinarie", come case, box auto, negozi e capannoni sono aumentate solo del 3,3 per cento.

Da dove sbucano tutti questi immobili diroccati? A pensar male, basta ricordare che i fabbricati «collabenti» - questa la denominazione tecnica della categoria F/2 - non hanno rendita catastale, e quindi non pagano Imu e Tasi, tranne che nei Comuni che hanno scelto di tassare l'area edificabile su cui sorge l'edificio. Di certo, la stangata arrivata nel 2012 con l'Imu - prelievo +142% rispetto all'Ici - ha introdotto un potentissimo incentivo ad aggiornare l'inquadramento catastale dei tanti edifici abbandonati di cui i proprietari si erano disinteressati per anni. Con l'Ici, una casa in un paesino di montagna poteva cavarsela con 200 euro all'anno. Con l'Imu, il conto è salito a più di 500, e si capisce bene che se l'abitazione

è poco più di un rudere le cifre in gioco consentono di ammortizzare in fretta la parcella del professionista per il cambio di categoria catastale. «Sicuramente la pressione fiscale ha spinto molti proprietari ad accatastare immobili degradati come collabenti - conferma Serafino Frisullo, componente del Consiglio nazionale **geometri** con delega al catasto - ma le istruzioni delle Entrate parlano chiaro e impongono requisiti stringenti».

Certo questi aggiornamenti non possono giustificare, da soli, tutto l'aumento delle unità «collabenti». Un'altra spiegazione possibile è che molti dei ruderi accatastati siano «case fantasma» che non erano mai state dichiarate in catasto e che il Territorio ha identificato con le immagini aeree. Facendo poi partire le verifiche. È andata così ad esempio a Foggia (+190% di incremento). «Dopo le verifiche dell'agenzia del Territorio, molti proprietari di casali abbandonati hanno rimosso le tettoie», racconta Leonardo Pietrocola, presidente del locale collegio **geometri**. «Così - conclude - il proprietario ha ottenuto l'esenzione fiscale, ma non ha perso la volumetria».

Un altro elemento che spiega l'aumento dei fabbricati iscritti come «collabenti» è il terremoto in Emilia Romagna del 2012, che ha interessato anche le province di Mantova e Rovigo (si veda l'articolo in basso).

In altri casi la stangata fiscale si è intrecciata con le prassi locali. Dietro il boom di Agrigento (+114%), ad esempio, ci sarebbe proprio la pressione fiscale. Ne è

convinto Vincenzo Bellavia, alla guida del collegio **geometri** siciliano: «Qui in passato era diffusa la prassi delle iscrizioni precoci al catasto». E spiega: «Si costruivano palazzine a più piani, lasciando alcuni incompleti, ma per fare una sola pratica il fabbricato veniva subito dichiarato come finito e agibile al catasto». «Ora con Imu e crisi economica in tanti hanno fatto marcia indietro - conclude - e con perizie e foto hanno dimostrato ad esempio la mancanza del tetto e chiesto l'iscrizione in F/2».

Insomma, al di là delle situazioni in cui tutto è in regola, resta la possibilità che una parte degli accatastamenti tra i «collabenti» non siano del tutto corretti. Anche le cronache hanno già raccontato il caso-limite dei contribuenti che rimuovono la copertura da un capannone invocando un cedimento, per evitare le imposte su immobili che con la crisi non riescono più ad affittare, né a vendere (si veda Il Sole 24 Ore del 24 novembre 2014). E d'altra parte già nell'estate del 2013 la Direzione centrale Catasto e cartografia delle Entrate ha scritto a tutti gli Ordini professionali che curano gli aggiornamenti catastali per ricordare quali siano i requisiti corretti.

Incrementi anomali a parte, comunque, la diffusione territoriale di questi fabbricati riserva più di una sorpresa. Che a Roma e Milano i ruderi siano poco numerosi è prevedibile, perché tendono a collocarsi nelle zone rurali e di montagna, ma può apparire senz'altro sorprendente che a Frosinone ce ne siano 69 ogni 1.000 edifici e a Viterbo solo nove, oppure a Benevento 40 e ad Avellino sette.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il quadro

NELLE PROVINCE

La fotografia dei fabbricati iscritti in catasto a fine 2014 come ruderi (categoria F/2, unità collabenti) su base provinciale con l'incidenza ogni 1.000 unità e la variazione rispetto al 2011

Provincia	Unità in F/2	Su mille	Var.% 11-14	Provincia	Unità in F/2	Su mille	Var.% 11-14
Agirgento	3.493	6,8	114,0	Messina	11.191	16,3	44,6
Alessandria	2.645	4,8	49,0	Milano	1.491	0,4	14,7
Ancona	3.149	6,3	50,3	Modena	5.368	6,3	161,0
Aosta	7.614	28,6	74,6	Napoli	2.733	1,3	46,8
Arezzo	3.672	9,9	63,1	Novara	783	1,8	62,1
Ascoli P.	6.209	14,8	54,5	Nuoro	4.060	15,7	40,8
Asti	931	3,7	75,3	Oristano	2.194	17,3	21,8
Avellino	3.314	7,1	91,0	Padova	2.146	2,3	98,0
Bari	6.006	4,1	90,9	Palermo	8.688	8,2	16,3
Belluno	2.469	7,3	27,7	Parma	5.457	10,1	149,6
Benevento	10.430	40,6	87,4	Pavia	1.989	3,2	80,0
Bergamo	1.618	1,2	73,2	Perugia	9.822	12,9	38,3
Biella	759	3,0	81,1	Pesaro U.	4.839	12,9	36,7
Bologna	4.187	3,8	77,5	Pescara	2.783	8,7	59,7
Brescia	3.524	2,5	40,6	Piacenza	4.884	13,3	164,1
Brindisi	9.902	24,9	20,9	Pisa	2.496	6,0	55,7
Cagliari	2.708	4,6	44,2	Pistoia	1.445	5,0	45,2
Caltanissetta	2.047	7,4	68,6	Pordenone	1.103	3,2	60,8
Campobasso	4.621	15,7	61,9	Potenza	5.749	12,6	61,7
Caserta	4.224	5,6	48,9	Prato	317	1,4	36,6
Catania	7.486	7,5	51,1	Ragusa	6.695	19,2	43,5
Catanzaro	5.894	15,2	56,8	Ravenna	1.542	3,5	140,9
Chieti	5.832	12,8	113,8	R.Calabria	9.272	17,9	33,6
Como	1.592	2,3	57,2	R.Emilia	3.154	5,4	65,0
Cosenza	14.412	18,1	61,7	Rieti	3.569	15,5	28,7
Cremona	1.288	3,4	104,4	Rimini	635	1,8	37,7
Crotone	710	4,1	64,7	Roma	3.340	0,8	66,8
Cuneo	11.423	13,3	148,5	Rovigo	3.035	11,6	153,8
Enna	2.531	11,7	30,5	Salerno	8.018	7,9	47,4
Ferrara	2.787	6,5	289,8	Sassari	3.948	7,2	71,6
Firenze	3.554	3,8	57,2	Savona	3.671	7,5	51,6
Foggia	9.252	13,7	190,2	Siena	3.149	9,5	83,4
F. Cesena	3.048	7,2	67,6	Siracusa	6.677	17,6	79,4
Frosinone	28.252	69,4	17,3	Sondrio	5.412	14,4	22,9
Genova	5.205	5,5	53,4	Taranto	5.657	11,2	44,3
Gorizia	370	2,3	72,1	Teramo	5.614	16,9	42,4
Grosseto	3.180	9,8	57,7	Terni	3.780	14,6	44,6
Imperia	6.342	16,7	69,6	Torino	8.933	3,6	88,9
Isernia	2.971	25,6	35,0	Trapani	5.448	12,1	39,5
L'Aquila	2.304	4,8	26,7	Treviso	2.502	2,7	79,1
La Spezia	4.163	17,1	28,2	Trieste	231	1,0	27,6
Latina	3.036	5,7	37,4	Udine	4.106	6,6	28,6
Lecce	9.813	12,2	40,1	Varese	512	0,5	46,3
Lecco	774	1,8	51,8	Venezia	1.709	1,8	128,2
Livorno	1.127	3,0	4,1	Verbania	4.736	18,9	78,0
Lodi	604	2,5	170,9	Vercelli	1.352	5,5	45,8
Lucca	3.699	9,6	58,0	Verona	2.307	2,2	134,0
Macerata	2.561	6,6	55,9	V.Valentia	4.620	26,4	54,9
Mantova	2.369	5,7	229,5	Vicenza	1.980	2,0	60,3
M.Carrara	3.119	14,4	23,2	Viterbo	3.593	9,4	33,0
Matera	2.682	12,1	65,9	Italia	434.637	7,0	56,3

Nota: Trento e Bolzano non presenti perché manca il dato 2011
Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su Statistiche catastali

LE REGOLE

La disciplina sulla categoria F/2

Una categoria residuale

I fabbricati ridotti allo stato di rudere possono essere iscritti in catasto nella categoria F/2, riservata alle cosiddette unità «collabenti». È una categoria priva di rendita catastale, con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso

La tassazione

Il fatto che gli immobili iscritti in F/2 siano privi di rendita catastale fa sì che spesso risultino di fatto sgravati da Imu e Tasi. Alcuni Comuni, però, scelgono di tassare l'area su cui sorge l'edificio come potenzialmente edificabile, forti anche di una sentenza della Cassazione, la 5166/2013

I requisiti per l'iscrizione

Secondo le indicazioni ufficiali, per poter essere iscritte in F/2, le unità devono essere caratterizzate da un «notevole livello di degrado» che ne determina «una incapacità reddituale temporaneamente rilevante». Il Dm Finanze 28/1998, a proposito delle modalità di dichiarazione delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, le rende applicabili «per le costruzioni non abitabili o agibili o comunque di fatto non utilizzabili a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali o impiantistici» e per le quali il recupero non sia possibile con lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria

La differenza con gli inagibili

Gli edifici «collabenti» non vanno confusi con quelli ritenuti inagibili in base ai criteri stabiliti da ogni Comune (che pagano le imposte su una base imponibile ridotta del 50% ma mantengono inalterata la rendita)

Le unità censibili

La nota 29440/2013 della Direzione centrale Catasto e cartografia delle Entrate ha precisato che la categoria F/2 non è ammissibile quando l'unità immobiliare è censibile in un'altra categoria (ad esempio una casa ridotta a magazzino ancora agibile) o è così malridotta da non essere neppure individuabile o perimetrabile (come accade per le costruzioni prive totalmente di copertura e della struttura portante o di tutti i solai, e delimitate da muri che non siano alti almeno un metro)