CIRCOLARE N. 40 DEL 19 MAGGIO 2025

IMMOBILI COLLABENTI

In funzione della opportunità di fornire chiarimenti in merito ad alcune istanze di contributo per la riparazione/ricostruzione riferite ad immobili in cattivo/pessimo stato di conservazione già prima del sisma del 26 dicembre 2018, si precisa che tutte le ordinanze adottate dal Commissario straordinario in materia ne hanno escluso la concedibilità laddove tali immobili siano *collabenti*.

Il d.l. 32/2019 chiarisce, infatti, che il contributo va erogato "*sulla base dei danni effettivamente verificatisi*" (artt. 9, comma 2, e 11, comma 1) e che "*I contributi di cui al presente articolo sono concessi, su richiesta, agli interessati che dimostrino il nesso di causalità diretto, comprovato da apposita perizia asseverata, tra il danno, anche in relazione alla sua entità, e gli eventi*" (art. 9, comma 3). Invero, la finalità della legge è quella di favorire la ricostruzione/riparazione del patrimonio edilizio esistente, con migliorie sul piano della resistenza in caso di terremoti e di adeguamento igienico sanitario, e non certo quella di erogare un contributo per la costruzione, sostanzialmente *ex novo*, di un edificio di fatto non più definibile come tale per il suo avanzato stato di degrado che lo rendeva, già anteriormente al sisma, inidoneo all'uso abitativo o produttivo cui era in origine destinato.

Relativamente a ciò che attiene alla concedibilità del contributo, alla luce di quanto sopra esposto e della *ratio* della norma, è da ritenersi immobile collabente un edificio, o anche una sua parte autonoma, che non è nella condizione di produrre alcun reddito a causa del suo notevole stato di deterioramento, non abitabile né agibile perché inutilizzabile a causa del suo degrado strutturale ed impiantistico. Si tratta sovente di ruderi con parte della struttura crollata o mancante, talora anche senza copertura, ovvero di edifici in significativa condizione di degrado tale da renderli privi di reddito perché non utilizzabili: una categoria creata per consentirne un trattamento fiscale agevolato che viene definita dall'art. 3 comma 2 del decreto del Ministero delle Finanze 2/1/1998 n. 28 come "*costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado*" ed alla quale occorre nella fattispecie fare riferimento.

Ne deriva che vanno in ogni caso esclusi dalla concedibilità del contributo gli immobili che risultano collabenti al catasto.

Del pari esclusi hanno da ritenersi gli edifici che, pur non essendo stati iscritti al catasto come collabenti, lo sono di fatto in considerazione dell'accertata sussistenza di quelle condizioni più sopra richiamate che ne consentirebbero l'iscrizione come tali ai sensi del D.M sopra citato. La mancata iscrizione al catasto, necessaria ai fini della agevolazione fiscale (non attribuzione della rendita catastale), non è invero dirimente ai fini che qui interessano, atteso che la inidoneità di fatto dell'immobile (precedente al sisma) all'uso abitativo o produttivo cui era in origine destinato