Prot. n. 882 DEC 19/05/25

Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI DEI COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 26 DICEMBRE 2018

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

SEDE: Via Felice Paradiso n. 55A, 95024 Acireale (CT)
Tel. 095 / 895 603 oppure +39 338 664 9332
PEC: comm.sisma2018ct@pec.governo.it - Email: segreteria@commissariosismaareaetnea.it
C.F.: 900 657 30 872
Sito: www.commissariosismaareaetnea.it
Facebook: Struttura Commissariale Ricostruzione Area Etnea (@sisma2018)

impedisce radicalmente l'erogazione del contributo. La concessione del contributo in questa seconda ipotesi, in cui l'iscrizione catastale manca, prescinde infatti dall'aspetto meramente formale dell'iscrizione catastale stessa, in quanto la situazione di fatto concretamente verificata/verificabile non corrisponde a quella di diritto

Non possono pertanto concedersi contributi per la ricostruzione di edifici che, in epoca anteriore al sisma, avevano le caratteristiche sopra richiamate.

A titolo di mero esempio e giusto quanto indicato nella risposta n. 554/2022 dell'Agenzia delle entrate all'istanza di interpello del contribuente, si deve considerare collabente l'unità immobiliare che non possa produrre reddito neanche con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione; che, in stato di degrado, sia priva di allacciamento a reti idriche ed elettriche; che sia priva di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai; che sia delimitata da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Si vuole infine precisare che trattasi di valutazione discrezionale, incidente sul merito tecnico, che sarà riportata nel provvedimento di inammissibilità, di diniego o di accoglimento e che la circostanza, poi, che il sisma abbia aggravato la situazione e provocato ulteriori danni è da ritenersi ininfluente laddove la situazione pre-sisma fosse quella più sopra descritta.

Tali principi, peraltro uniformemente adottati da gestioni commissariali per la ricostruzione, verranno tenuti in dovuta considerazione dai tecnici istruttori che, ove indispensabile e conducente, potranno procedere ad apposito sopralluogo ed acquisire i rilievi fotografici che attestino lo stato dell'immobile in epoca precedente al sisma

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Salvatore Scalia

***SEDE**: Via Felice Paradiso n. 55A, 95024 Acireale (CT)*
*Tel. **095 / 895 603** oppure **+39 338 664 9332***
***PEC**: comm.sisma2018ct@pec.governo.it - **Email**: segreteria@commissariosismaareaetnea.it*
***C.F.**: 900 657 30 872*
***Sito:** www.commissariosismaareaetnea.it*
***Facebook:** Struttura Commissariale Ricostruzione Area Etnea (@sisma2018)*