

# INAGIBILITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELL'I.M.U.

## Precisazioni

Per i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili, di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50% (così, l'articolo 1, comma 747, lettera b), della L. 160/2019). L'inagibilità e inabitabilità devono consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia.

Il fabbricato inagibile per essere riutilizzato necessita di interventi di ristrutturazione importanti (rinforzo delle fondamenta per esempio) e non è dunque sufficiente la semplice manutenzione ordinaria/straordinaria. Ciò, però, non comporta necessariamente un suo abbattimento.

Nello specifico deve trattarsi di un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o di una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380).

- Un edificio si considera inagibile quando sussistono contemporaneamente i seguenti requisiti:
- Strutture orizzontali (solette, solai, tetti) lesionate in modo da creare pericolo a cose o persone, ovvero a rischio di crollo;
- Strutture verticali (pareti, muri portanti o perimetrali) compromesse in maniera tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo parziale o totale;
- Condizioni tali da rendere necessaria la demolizione o il ripristino dell'immobile;
- Incompatibilità con l'uso per il quale era destinato;
- Assenza di infissi;
- Mancanza di allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria, indispensabili per la gestione della vita quotidiana negli spazi domestici;
- Condizioni igienico-sanitarie gravemente compromesse.

Solo in presenza contemporanea di tutti questi elementi, l'edificio può essere dichiarato inagibile.

Si ricorda che il mero distacco dalle utenze di energia elettrica, del gas, acqua non è sufficiente per parlare di inagibilità.

L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, nemmeno per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

L'agevolazione non si applica ai fabbricati oggetto di interventi di demolizione o di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 3, lettere c), d) ed f), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, in quanto la relativa base imponibile, dalla data d'inizio dei lavori, va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato, come previsto dall'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili e inabitabili, di fatto non utilizzate.

Nel caso in cui l'agevolazione sia confermata dall'Ufficio, la condizione di inagibilità o inabitabilità ha valenza esclusivamente fiscale, non comportando, quindi, la automatica decadenza di certificazioni di abitabilità/agibilità, o in altro modo definite, a suo tempo rilasciate dai competenti uffici tecnici comunali.

Se la richiesta di riduzione per inagibilità, inabitabilità ed effettivo non utilizzo riguarda fabbricati classificati come rurali strumentali nel certificato catastale (art. 9, comma 3-bis, D.L. n. 557/1993, convertito con modificazioni dalla legge n. 133/1994 e successive modifiche), la condizione di non utilizzo rende incompatibile lo status di ruralità dell'immobile.

Pertanto, il titolare di diritti reali sull'immobile è obbligato, ai sensi del DM MEF 26/07/2012 e della Circolare n. 2/2012 dell'Agenzia del Territorio, a presentare un'istanza o un Docfa semplificato entro 30 giorni dall'evento, per richiedere:

- la cancellazione dell'annotazione di ruralità, oppure
- la variazione della categoria catastale.

In caso di mancata presentazione dell'istanza o del Docfa semplificato, l'Ufficio avvierà le procedure di accertamento previste dall'art. 1, commi 336-337, della legge n. 311/2004.