

 Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere

Ufficio Speciale per la Ricostruzione Comuni del Cratere	
PROTOCOLLO	2018 PARTENZA
Prot.n. 2186	Del 07/05/2018
	

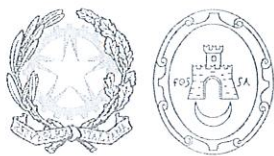
Circolare USRC n.6 del 07 maggio 2018**Oggetto: Chiarimenti in materia di collabenti**

Pervengono presso questo ufficio segnalazioni di unità immobiliari caratterizzate da uno stato di degrado di finiture, impianti e strutture tale da non consentire l'immediata e univoca ascrivibilità delle stesse alla categoria "collabente" già contenuta nel par. 2.5.7 dell'Allegato Tecnico di cui al Decreto 1/USRC, con conseguente incertezza circa la verifica di titolarità al contributo relativa a tali unità immobiliari. Nei casi in cui dette unità siano formalmente adibite ad uso abitativo residenziale, commerciale, artigianale, direzionale, ricettivo o ufficio e siano comunque parte di un aggregato più esteso per il quale risulti accertata la titolarità al contributo, si riscontra inoltre la problematica di stabilire se le relative superfici, stante lo stato di degrado in cui versano le unità immobiliari, siano configurabili quali utili (SU) o non residenziali (SNR).

Alla luce delle segnalazioni pervenute l'USRC ritiene necessaria una maggiore articolazione della materia, da applicarsi a decorrere dalla data di pubblicazione della presente circolare per tutte le pratiche ancora non pervenute all'ammissione a contributo, come di seguito esposto.

E' opportuno richiamare che per collabente si identifica, ai fini dei regimi fiscali, l'edificio che non è in grado di produrre reddito¹ perché non utilizzabile o non agibile; la definizione adottata dall'USRC nell'Allegato Tecnico ai fini della determinazione del contributo parametrico, pur se con finalità diverse da quelle riconducibili alla assoggettabilità ai regimi fiscali, richiama ugualmente tale condizione di inagibilità/inutilizzabilità, che deve essere in prima istanza accertata sulla base della documentazione catastale (classificazione dell'edificio quale F/2. o comunque appartenenti al gruppo F²) e/o di altri documenti in possesso del Comune quali, in particolare, dichiarazioni del proprietario circa la sussistenza delle caratteristiche di cui sopra rese prima del sisma del 6 aprile 2009, ad esempio per l'esenzione dal pagamento dei tributi. In tali casi è esclusa l'applicazione della Circ. n.1/USRC.

Laddove le precedenti verifiche diano esito negativo ma l'unità immobiliare sia caratterizzata da un evidente stato di degrado e presumibilmente non in possesso di requisiti di salubrità e/o di condizioni igienico-sanitarie compatibili con la loro destinazione, si dovrà accertare per altra via se le relative superfici siano configurabili, ai fini della determinazione del contributo parametrico, quali utili (SU) o non residenziali (SNR). Per le unità ad uso abitativo, direzionale o ricettivo, il possesso dei requisiti di salubrità e/o igienico-sanitari, che dovrebbe essere garantito per ogni immobile destinato ad ospitare persone, anche saltuariamente, può essere comprovato, nel corso delle verifiche istruttorie, anche dalla sola presenza di impianti essenziali quali quello elettrico e idrico – entrambi – e di almeno una relativa fornitura attiva alla data del sisma del 6 aprile 2009³. Al contrario la mancanza di tali requisiti essenziali sarà un indicatore di non utilizzabilità dell'edificio ai fini abitativi, nella



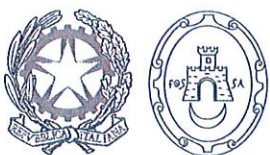
Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere

determinazione del contributo parametrico. Per le strutture ad uso commerciale, artigianale o ufficio la verifica si limita alla sola presenza della rete elettrica e della relativa fornitura attiva.

E' evidente inoltre che anche l'assenza, alla data del sisma, degli elementi di chiusura dell'involucro quali porte e finestre, nonché l'assenza della copertura o degli impalcati, sono caratteristiche che consentono di accertare l'impossibilità di un uso dell'unità di tipo residenziale, commerciale, artigianale, direzionale, ricettivo o quale ufficio. L'assenza di una pavimentazione (esente da spolvero) per più di 2/3 del totale è poi indicativa della impossibilità di poter qualificare l'uso quale residenziale, commerciale direzionale, ricettivo o quale ufficio. In tutti i precedenti casi la superficie da considerare dovrà essere di tipo non residenziale (SNR). In ogni caso le superfici accessorie e di pertinenza, quali ad esempio quelle di cantinole, sono sempre da considerarsi SNR ai sensi del par. 2.4.2.2 dell'Allegato Tecnico.

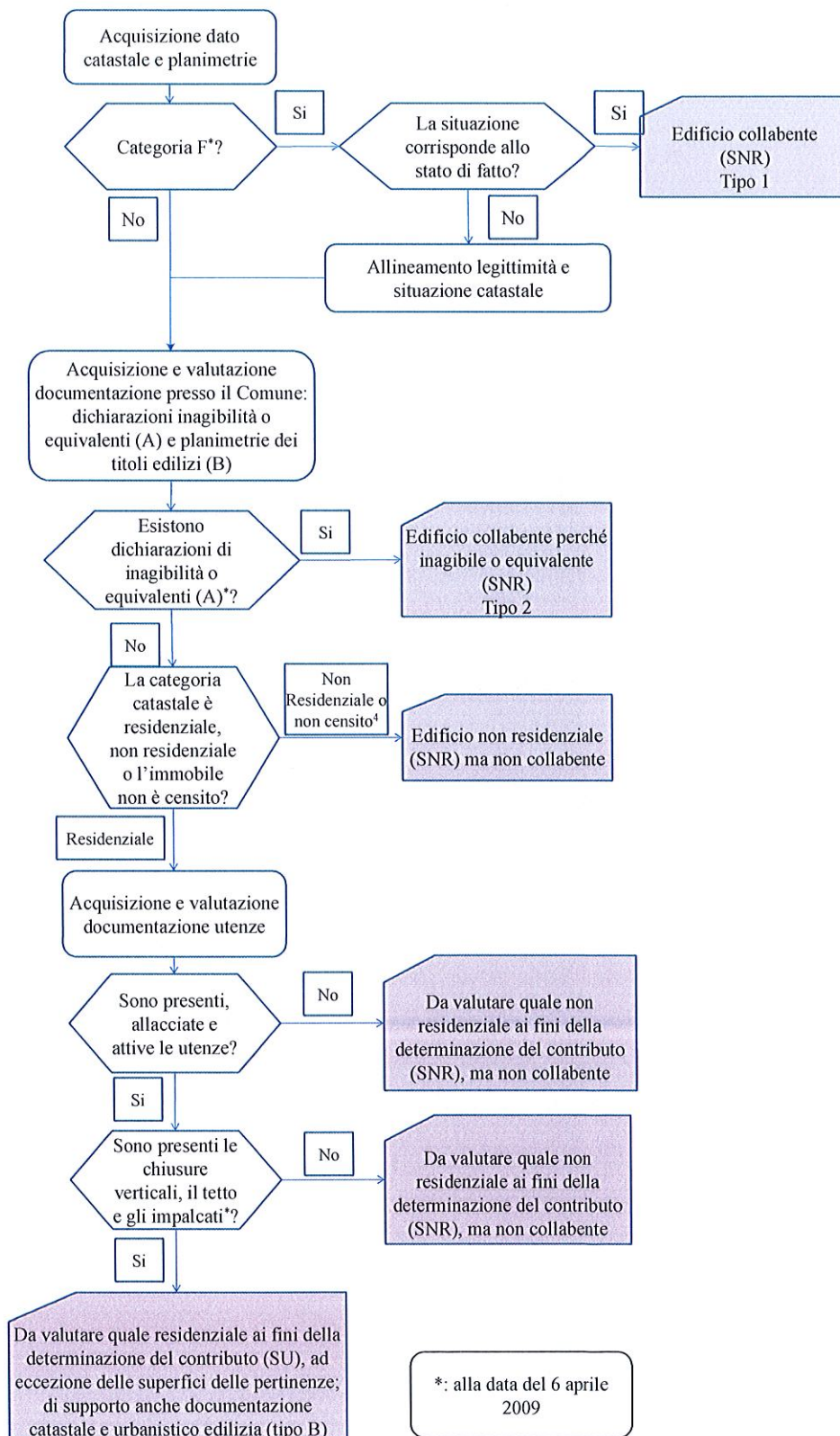
Nel caso in cui l'unità in stato di degrado sia ad uso diverso da quelli indicati al paragrafo 2.4.2 dell'Allegato Tecnico (abitativo, commerciale, artigianale, direzionale, ricettivo e ad uso ufficio) o non risulti censita al catasto urbano non si pone la necessità di approfondimento essendo le sue superfici da considerare quali SNR⁴.

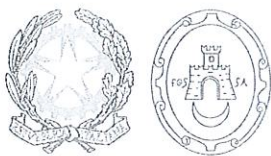
Si riporta, in figura 1, un diagramma di flusso di sintesi dei criteri sopra espressi, relativamente al caso di unità ad uso abitativo.



Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere

Figura 1 – Schema esemplificativo nel caso di uso abitativo





Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere

Resta ferma l'impossibilità di concedere il contributo nel caso in cui tutte le unità siano "collabenti"⁵ (tipo 1 e 2 di figura 1). Parimenti risulta di tutta evidenza che le unità "collabenti" (tipo 1 e 2 di figura 1) non concorrono alla determinazione della titolarità delle c.d. parti comuni.

Nota 1: Il proprietario può identificare l'edificio quale collabente ai fini della sospensione della tassazione sul bene immobile qualora esso sia "non abitabile o agibile e comunque di fatto non utilizzabile o non utilizzato, ad esempio a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti per una determinata destinazione d'uso, ed in tutti quei casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria" (nota prot.29440 del 30/07/2013 della Agenzia delle Entrate).

Nota 2: Nei casi di situazioni di fatto non riconducibili alla collabenza formalmente accertabile da atti amministrativi è onere del richiedente il contributo dimostrare la residenzialità dell'unità immobiliare e la sua utilizzazione e allineare la situazione al catasto prima della richiesta di contributo. Laddove tale dimostrazione e allineamento dovessero avvenire all'interno dell'iter istruttorio la stessa non può considerarsi quale motivo ostativo per la presentazione delle integrazioni e richieste di chiarimenti all'interno degli ordinari termini. Nel caso di superamento dei termini per la presentazione della documentazione richiesta, la domanda di contributo potrà essere ritenuta improcedibile da parte dell'ufficio competente.

Nota 3: L'accertamento descritto, in particolare sulle utenze, va considerato necessario per le sole unità per le quali lo stato di degrado faccia supporre l'impossibilità di un uso abitativo, evitando lo stesso accertamento per i casi ordinari al fine di non aggravare il procedimento istruttorio.

Nota 4: A meno dei casi in cui ne sia regolata la legittimità e l'iscrizione al catasto urbano prima del provvedimento di ammissibilità. Tale circostanza non può considerarsi quale motivo derogatorio per la presentazione delle integrazioni e chiarimenti all'interno degli ordinari termini.

Nota 5: Resta ferma l'impossibilità di procedere alla concessione del contributo per AE/ES la cui inagibilità non sia riconducibile al sisma del 6 aprile 2009 (par 2.5.7 dell'Allegato Tecnico) così come è di tutta evidenza che gli edifici con danni interamente progressivi non concorrono alla titolarità delle c.d. parti comuni.

Fossa, 07 / 05 / 2018

Il Responsabile del Settore Ricostruzione Privata

Gestione processi

Ing. Raffaello Fico

Il Responsabile del Settore Ricostruzione Privata

Gestione controlli

Ing. Rosanna Gualtieri

Il Titolare dell'Ufficio Speciale
per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere

Diff. Paolo Esposito