

Novara, 2 ottobre 2015

AGLI ORDINI PROFESSIONALI
Ingegneri
Architetti
Geometri
Periti Industriali
Dottori Agronomi e Forestali

LORO SEDI

Prot. 6247

OGGETTO: *Dichiarazione in Catasto di unità collabenti. (categoria F/2).*

Al fine di avere opportuna conoscenza e per evitare che comportamenti non corretti costringano l'Ufficio a intervenire in sede di verifica di merito dei classamenti proposti, appare opportuno e, si spera, efficace, richiamare l'attenzione sulle pratiche inerenti agli immobili che si vuole proporre con classamento nella categoria fittizia F/2.

La categoria F/2 viene attribuita a quegli immobili definiti "collabenti": si tratta di unità che in parte o *in toto* sono inabitabili, unità parzialmente demolite, dirute o che, in ogni caso, non producono reddito.

Per queste unità, ove si debba procedere a nuova dichiarazione con procedura DOCFA, non debbono essere presentate planimetrie, ma solo elaborato planimetrico ed è, invece, necessaria una relazione tecnica contenente descrizione dello stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture, le dotazioni tecnologiche, lo stato di manutenzione e la documentazione fotografica.

Si veda, a esempio, come ai sensi dell'art. 6, comma 1-c, del Decreto n. 28 del 2 gennaio 1998, vengano definite di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, *"...le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata un'apposita autocertificazione attestante l'assenza di allacciamento alle reti di servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas"*: questa definizione ben identifica, nei limiti di ovvie e possibili considerazioni soggettive, lo stato di collabenza di un immobile.

Si vuole qui rimarcare come, alla luce di quanto suddetto:

- ✓ un fabbricato chiuso e non utilizzato, NON sia collabente;
- ✓ un fabbricato con tetto parzialmente sconnesso, NON sia collabente,
- ✓ un fabbricato non abitabile, NON sia, per forza, collabente,
- ✓ un certificato di inagibilità rilasciato dal competente Ufficio Comunale non sia e non possa essere un salvacondotto per riconoscere la collabenza catastale in quanto un fabbricato collabente è "anche" inagibile, mentre non risulta essere assolutamente vero il contrario;
- ✓ e così via.

Orbene gli afflussi pervenuti negli ultimi anni di accatastamenti hanno portato anche l'accatastamento di un discreto numero di immobili proposto con categoria F/2, unità collabente, che, già a una sommaria attenzione alla documentazione fotografica allegata, destano dubbi sulla conferma del classamento all'atto della verifica di merito eseguita dall'Ufficio: il fatto appare

più evidente nelle denunce di variazione ove solo fattori traumatici e/o fuori dall'ordinarietà possono ingenerare lo stato di collabenza in un fabbricato.

Ciò posto e nell'ottica di assicurare estrema trasparenza nei comportamenti da parte dell'Ufficio e a garanzia che il dichiarante possa avere in tempi brevi e certi riscontro alla sua domanda si comunica che a far data dal

19 ottobre 2015

la presentazione delle dichiarazioni in catasto delle unità collabenti (cat. F/2) seguirà due differenti binari a seconda che si tratti di Nuova Costruzione o di Denuncia di Variazione e cioè a dire:

1. Dichiarazione di Nuova Costruzione: la pratica deve essere presentata con procedura DOCFA, corredata della documentazione prevista (già sopra richiamata) dalle Lettere Circolari della Direzione Centrale Catasto e Cartografia del 30.7.2013 prott.nn. 29439 e 29440. In questi casi saranno accettati in categoria F/2 quei fabbricati:
 - a. privi totalmente di copertura e della relativa struttura o di tutti i solai;
 - b. delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.
2. Dichiarazione di Variazione da categoria censita con rendita a categoria F/2: in questo caso NON dovrà essere allestita pratica DOCFA (che verrà rifiutata se inviata dopo la data del 19 ottobre p.v.), ma presentata apposita Istanza Revisione del Classamento (cartacea o trasmessa per posta o per Posta Elettronica Certificata), corredata della documentazione prevista (mancato allacciamento alle varie reti di distribuzione, stato dei luoghi, apporti fotografici) e di ogni altra documentazione attestante le condizioni di inagibilità di un fabbricato in precedenza esistente (al riguardo è ritenuta idonea anche quella eventualmente rilasciata dal competente ufficio comunale). Si sottolinea che tali istanze saranno ordinariamente controllate a sopralluogo e condivise da apposita

Commissione interna il cui esito sarà comunicato, ordinariamente, entro 30 gg alla parte dichiarante.

Nell'intenzione di chiarire nella migliore delle possibilità gli aspetti di questa tematica e confidando in una fattiva collaborazione, si raccomanda a Codesti Ordini e Collegi di diffondere la presente ai propri iscritti.

Si resta a disposizione per ogni eventuale o ulteriore chiarimento.

Il Direttore
Emiliano CAMPELLI

