

E oggi lo stato rifiuta la donazione degli immobili...

Sono andati in vacanza, a sciare o a fare il bagno al sole, e quando tornano scrivono ai giornali. Quest'anno pare siano di moda le case abbandonate, o comunque in disordine. In Austria, ha scritto uno, le case non tenute a prova di decoro urbano, vengono espropriate. E un altro s'è chiesto: possibile che non esista una legge che obblighi i proprietari a tenere le case (e le facciate nei centri storici, in particolare) in ordine? E molti giornali non sanno rispondere.

L'armamentario giuridico (come lo chiamava Einaudi) c'è invece tutto, in Italia. I regolamenti edilizi, già dall'800 prevedono norme che danno ai Comuni la possibilità di fare i lavori necessari (al decoro, o alla sicurezza) e di porre poi le relative spese a carico dei proprietari. L'art. 827 del Codice civile del 1942 (e tuttora in vigore) prevede addirittura, dal canto suo, che gli immobili "vacanti" sono di proprietà dello stato. E allora, se è così (come è così) perché non si agisce?

La situazione è cambiata, eccome. Per questo non si agisce, per un minimo di pudore – anche – e perché, comunque, gli immobili sono stati trasformati da sogno in incubo dalla tassazione Monti, mantenuta dai Governi successivi e addirittura aggravata dall'attuale. A parte il fatto che anche molti immobili pubblici (dello stato e di enti locali senza poteri impositivi o con poteri insufficienti) sono in condizioni degradate.

Quando viaggiamo in treno o in automobile anche nella fiorente Emilia, siamo colpiti – ad esempio – dall'enorme quantità di case rurali (cascine e abitazioni) abbandonate, vere cattedrali nel deserto. Ebbene, chi guarda si ricordi che dietro quelle case c'è un proprietario che paga fior di quattrini, migliaia di euro per Imu, Tasi e paccottiglia fiscale varia. Sì, paga anche se non l'usa, per effetto della legge nazionale e anche dei regolamenti tributari locali (che, a volte, sono ancor più restrittivi a favore del Fisco della normativa statale). Tempo fa, tutti questi immobili sono infatti stati trasferiti dal Catasto rurale al Catasto civile, per ragioni di semplificazione, si disse allora. Nessuno protestò (perché si pensa sempre che le cose ignobili tocchino solo gli altri). La Confedilizia segnalò il pericolo, ma nessuno si associò. Il risultato è che queste case pagano oggi come le case dei centri storici. E pagano a meno che non crollino (tant'è che da più parti vengono demolite volontariamente, a meno che – prima – la Soprintendenza non le abbia vincolate: dopo di che, c'è da pagare e basta). Alcuni proprietari, per questo hanno riempito quelle case (per una nazione normale, un patrimonio, ma in Italia – invece – solo un fardello di responsabilità e spese) di immigrati, in accordo coi Prefetti. Ma ora, anche quella possibilità – per chi l'ha percorsa – è finita. Si paga e basta.

E' la vendetta dell'imposizione patrimoniale, accettata incoscientemente anche qua, perché si pensava dovesse interessare solo gli "speculatori" dell'edilizia: ora, è ormai un criterio generalizzato, che colpisce tutti e tutto, o quasi, e le produzioni più varie. Siamo tornati agli Stati preunitari, che avevano imposte patrimoniali. Poi venne lo stato unitario liberale, che tassò solo i redditi, con un Catasto – anche – rigorosamente reddituale. Ora, siamo tornati all'imposizione patrimoniale (per poter tassare – dunque – anche se, in campagna come in città, non c'è alcun reddito né reale né figurativo, come nel caso che un immobile lo abiti il proprietario). Con l'aggravante che questo non lo si fa oggi perché non si sanno o non si possono accertare i redditi. Ma nell'illusione – anni fa, quando, si fecero queste regole – di incassare di più. Ora, ove si guardasse a quanto le case valgono davvero al libero mercato (che non c'è neppure, salvo immobili particolari), sarebbe esattamente il contrario.

E perché, allora, le case in disordine non si espropriano? Magari, i proprietari non chiederebbero di meglio. Invece, siamo a questo punto. Che molti proprietari invocano di poter consegnare i loro immobili "vacanti" (cioè vuoti, in disuso) allo stato, e ciò a termini della norma del Codice già citata (che è nata ed è sempre servita proprio ad espropriare chi non tiene gli immobili in ordine), ma lo stato si rifiuta di accettare la "donazione". Siamo a questo, nelle campagne come nelle città. Altro che regolamenti edilizi e poteri sostitutivi per proteggere il decoro urbano.

c.s.f.

 @SforzaFogliani

da *Confedilizia notizie*, gennaio '19

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.