

SCONTRO SUL FISCO

È boom ruderi
per sfuggire
al salasso Imu

Paolo Bracalini

a pagina 11

I BORGHETTI DA TUTELARE

Molti abbattano il tetto apposta
Confedilizia: «Esentare i piccoli
comuni dalla patrimoniale»

In Italia è boom di ruderi per sfuggire al salasso Imu

*Dal 2011 è raddoppiato (+107%) il numero
di immobili in rovina, gli unici esentati dalla tassa*

IL FENOMENO

di Paolo Bracalini

C'è un settore immobiliare in Italia che da dieci anni va a gonfie vele, quello dei ruderi. Dal 2011 ad oggi le case che si sono ridotte a ruderi sono raddoppiate, da 278.121 a 575.352 (+ 107%). La ragione per cui proprio l'anno 2011 è stato lo spartiacque potrebbe essere che nel 2011 è stata introdotta l'Imu, l'odiata patrimoniale sulla casa. I ruderi infatti hanno la particolarità che, in quanto ruderi, sono esentati dal pagamento della tassa. Persino lo Stato italiano ha ritenuto eccessivo tassare una casa in macerie. Non è scontato visto che anche gli immobili catalogati come «inagibili» o «inabitabili» sono sottoposti al pagamento dell'Imu, seppure in misura dimezzata. Il possesso di un rudere, tecnicamente definito «fabbricato crollante», invece è l'unico tipo di proprietà immobiliare diversa dalla prima casa a non essere tassata. E dunque l'unica soluzione per chi possiede una casa inaffittabile o invendibile, magari frutto di una eredità di un parente residente in un ameno ma sperduto

paesino di poche anime con appeal commerciale pari a zero, molte spese e ancora più tasse, è quello di lasciarlo cadere a pezzi, trasformandolo in un rudere. Molti accelerano il processo demolendo parzialmente o interamente il tetto. L'assenza di un tetto integro, infatti, è un fattore che dà la certezza che la perizia (sì, ovviamente serve una perizia di un tecnico, e poi va accatastato come «unità crollante» se non si paga) accerti che l'immobile non è solo inabitabile, ma è proprio un rudere, cioè è in uno stato di tale degrado da non poter produrre alcun reddito. Solo a quel punto il proprietario è esentato dall'Imu.

Se ci si limita a staccare porte e finestre o a picconare i muri non basta, diventa inagibile ma l'Imu si paga lo stesso (al 50%). Raderla al suolo? Qualcuno lo fa, ma servono alcune condizioni che non si verificano spesso, non si può certo radere al suolo l'appartamento in un condominio. La strada più semplice è rimuovere appunto il tetto, chiamare un perito che verifichi lo stato del fabbricato e quindi accatastarla come F2, un rudere.

Ed è quello che è successo a migliaia di immobili in Italia (non solo residenziali, anche commerciali, capannoni di aziende fallite etc), appartenenti nel 90% dei casi e persone fisiche. Spesso ereditare una casa significa prendersi in carico oneri economi-

ci e problemi, e se non c'è possibilità di ricavarne un reddito investire sull'immobile diventa sconsigliato, perciò molti proprietari lo abbandonano e lo lasciano consumare dal tempo finché non cade letteralmente a pezzi, liberandoli così almeno dalle grinfie dell'Agenzia delle entrate. Altri appunto li demoliscono con le loro mani, visto che anche regalare un immobile allo Stato è tutt'altro che semplice.

Paradossi italiani, accentuati dalla demografia che sta svuotando molti piccoli centri e della voracità del fisco. «Il governo e il Parlamento dovrebbero riflettere su questi dati e agire di conseguenza» commenta il presidente di **Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa. «Perché, ad esempio, non dare corso alla nostra proposta di esentare dall'Imu - eventualmente per un periodo limitato, ad esempio un quinquennio - gli immobili dei piccoli centri, quelli situati nei nostri splendidi borghi, che tutti a parole difendono ma che vengono lasciati morire di spopolamento? Cancellare l'imposta nei Comuni fino a tremila abitanti avrebbe un costo di appena ottocento milioni di euro annui e darebbe un segnale di fiducia a tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati».

LA FOTOGRAFIA

IMU, IN ARRIVO 9,8 MILIARDI A GIUGNO

Il gettito complessivo annuo ammonta a

19,6

MILIARDI

Chiamati a versare

25 milioni

di proprietari e comproprietari (per immobili diversi dal primo)

Aliquota media:

10,6 per mille

Costo medio

1.070 euro

(535 da versare come acconto a giugno)



I PICCHI (IN MEDIA)

Più alti

Roma **2.064 euro**

Milano **2.040 euro**

Bologna **2.038 euro**

Più bassi

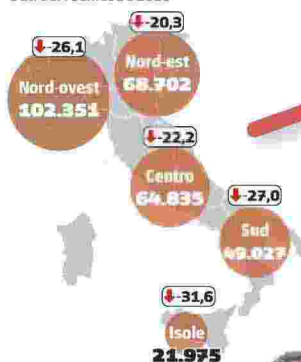
Asti **580 euro**

Gorizia **582 euro**

Catanzaro **659 euro**

LA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI

Dati del I semestre 2020



Var. % 2020/2019
Numero

15.318
Ad uso economico (negozi)

1.025
Ad uso speciale e multiproprietà

TOTALE ITALIA
306.890

290.547
Ad uso abitazione ed accessori (case)



Fonte: Rapporto IMU 2021 elaborato dal Servizio UNL Lavoro, Coesione e Territorio - Istat (su dati notari)

