

DOVE DAL 2011 IL NUMERO DI RUDERI È ESPLOSO, CRESCENDO DEL 126%

È necessario togliere l'Imu dagli immobili situati in aree caratterizzate da una forte depopolazione

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Nel corso della sua relazione all'annuale assemblea dell'Associazione bancaria italiana, svoltasi l'11 luglio scorso, il presidente **Antonio Patuelli** ha puntato l'attenzione, fra l'altro, sulle aree del nostro Paese «che si stanno spopolando per diversi fattori, fra cui la concentrazione degli investimenti nelle zone meglio collegate da infrastrutture materiali e immateriali». «Gli Appennini, il Mezzogiorno e anche talune zone delle Alpi», ha evidenziato, «sono spesso più difficilmente raggiungibili da strade, ferrovie e dalle più moderne tecnologie».

La sottolineatura, naturalmente, era motivata dalle conseguenze di questa situazione in termini di riduzione delle attività bancarie nelle filiali, non dovuta solo al diffondersi delle nuove tecnologie. «Le attività bancarie, tutte in concorrenza fra loro, non precedono, ma seguono i flussi di popolazione e di attività economiche», ha detto Pa-

tuelli.

Quello dello spopolamento è un problema all'attenzione anche della Confedilizia, per le evidenti e gravi ricadute che esso ha in termini di perdita di valore degli immobili e di impoverimento delle famiglie. Anche per questo, è pienamente condivisibile l'invito rivolto dal presidente dell'Abi alle istituzioni europee, statali e regionali, a investire sullo sviluppo delle zone meno popolate e a incentivarne il ripopolamento e la modernizzazione infrastrutturale e tecnologica. Rafforzare trasporti e digitalizzazione di aree sempre meno vissute è essenziale al fine di assicurare un futuro a luoghi, spesso meravigliosi, altrimenti destinati all'abbandono e al degrado.

Alla stessa esigenza risponde la proposta, da tempo avanzata dalla Confedilizia, di esentare dall'Imu gli immobili situati nei Comuni colpiti da questo fenomeno. Pretendere il pagamento di una patrimoniale annuale dai proprietari di beni in moltissimi casi privi di qualsiasi valore, rende impossibile, a maggior ragione dopo il drastico

taglio degli incentivi fiscali per gli interventi edilizi, la speranza di una manutenzione anche minima di un parco edilizio particolarmente bisognoso di cura.

Le parole di Patuelli sono giunte proprio nel giorno successivo a quello della diffusione, da parte dell'Agenzia delle entrate, del rapporto annuale sull'entità e le caratteristiche dello stock dei fabbricati italiani, così come censito nella banca dati del catasto fabbricati e aggiornato al 31 dicembre di ogni anno. Rapporto dal quale è emerso come, per l'ennesima volta consecutiva, siano cresciuti gli immobili ridotti in ruderi. Le cosiddette «unità collabenti», cioè i fabbricati totalmente in rovina, inseriti nella categoria catastale F/2, sono infatti aumentate dell'1,5% nel solo 2024. Ma è il confronto con il periodo pre-Imu a rendere chiara la misura del fenomeno: dal 2011, anno di introduzione dell'imposta locale sugli immobili, il numero di ruderi è letteralmente esploso, passando da 278.121 a 629.022. Un incremento del 126%, che segnala un'emergenza ignorata.

Il degrado materiale si accompagna a un degrado economico e sociale. Questi edifici, per circa il 90% di proprietà di persone fisiche, si trasformano in ruderi sovente per il solo passare del tempo, ma in molti casi anche per azioni volontarie dei proprietari (come la rimozione del tetto) finalizzate a sfuggire alla tassazione patrimoniale. Va infatti ricordato che l'Imu grava, sia pure al 50%, anche su immobili dichiarati «inagibili o inabitabili», purché non ancora formalmente classificati come ruderi. È una situazione insostenibile. Il patrimonio immobiliare privato, che dovrebbe essere valorizzato, è invece in molti casi abbandonato a sé stesso. E il quadro non può che peggiorare, viste le diffuse difficoltà economiche, la perdurante crisi demografica e il carico dell'Imu (che, come tutte le patrimoniali ordinarie, è un'imposta progressivamente espropriativa del bene colpito, specie quando si tratta di immobili privi di mercato).

Occorre intervenire.

***presidente Confedilizia**

—© Riproduzione riservata—