



[Nota 11586/97/10.16 del 28.11.1997 Dir. Comp. Puglia](#)

### **Fabbricati inagibili ed inabitabili - Cat. F/2**

generalità

#### **Condizione di inagibilità o inabitabilità avente carattere temporaneo.**

L'accertamento delle condizioni di inagibilità o inabitabilità di una unità immobiliare con carattere temporaneo esula dalle competenze dell'Ufficio.

La normativa è regolata dal D.Lgs n° 504 del 30/12/1992 ([Istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili](#)) che prevede all'art.8, come modificato dal comma 55 dell'art. 3 della [Legge 662/96](#), la riduzione del 50% dell'imposta I.C.I.

Ne deriva la logica considerazione che la rendita catastale, costituendo la base su cui determinare l'imposta suddetta, non potrà subire, a priori, modificazioni sempre che non ricorrano i presupposti previsti dall'art. 35 del [D.P.R. 917/86](#)

#### **Condizione di inagibilità o inabitabilità avente carattere permanente.**

Qualora lo stato di degrado dell'immobile sia tale da compromettere permanentemente la sua utilizzazione, e quindi il reddito effettivo differisce dalla rendita catastale per oltre il 50% e per un periodo di almeno un triennio (art. 35 del D.P.R. 22/12/1986 n°917) è possibile richiedere con istanza la variazione della rendita catastale.

Ove ne ricorrano gli estremi, è opportuno che l'istanza sia corredata di certificazione da parte degli organi comunali e di perizia tecnica fotografica sullo stato dell'immobile.

Art. 35 comma 1 del DPR 917/86

“Se per un triennio il reddito lordo effettivo dell'unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% di questa, l'Ufficio Provinciale del Territorio, su segnalazione dell'ufficio imposte o del comune o su domanda del contribuente, procede a verifica ai fini del diverso classamento delle unità immobiliari, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, della nuova determinazione di rendita.

Il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati vicini”.

Se le effettive condizioni dell'immobile siano tali da renderlo totalmente inutilizzabile, a meno di radicali interventi, o opere di manutenzione straordinaria, si potrà avere anche l'azzeramento della rendita catastale.

Agli atti sarà conservata l'unità immobiliare con i relativi identificativi con l'attribuzione della categoria fittizia F/2.

Dichiarazione come N.C. di unità immobiliare categoria F/2

L'accatastamento ex-novo di un'immobile rientrante nella casistica citata potrà essere prodotta con la

procedura DocFa dichiarandolo come unità collabente – categoria fittizia F/2.

In tale fattispecie il DM 701/94 non prevede alcuna attestazione degli organi comunali in quanto la condizione sullo stato di conservazione dell'immobile viene formalmente dichiarata e sottoscritta, sotto la loro responsabilità, dal tecnico compilatore e dal contribuente interessato.

[\(circolare n° C3/951/98 del 22/10/98 della ex Dir. Centrale del Catasto\)](#)

Per quanto sopra, nessuna variazione con richiesta di attribuzione della categoria F/2 potrà essere accettata allo sportello DocFa; continueranno, invece, ad essere accettate le nuove costruzioni con proposizione di attribuzione della categoria F/2.

la presentazione dell'istanza e' condizionata al pagamento dei diritti DocFa .