



Ufficio del Massimario

Presupposti per l'accatastamento dell'immobile come unità collabente

Accatastamento – Unità collabente – Presupposti – Degrado – Inidoneità alla produzione di reddito – Motivi - Indifferenza

L'immobile collabente è quello che, per lo stato di degrado in cui versa, è inidoneo a produrre ordinariamente un reddito proprio, a prescindere da quali ne siano le cause e, quindi, anche per la sua mancata manutenzione

Ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b), del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, l'attribuzione della categoria di collabenza presuppone che il fabbricato si trovi in uno stato di degrado tale da comportare l'oggettiva incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio, anche se ciò sia dovuto alla mancata manutenzione da parte del proprietario o del possessore, non rinvenendosi nell'ordinamento un onere in tal senso, ma una mera facoltà, salvo che non vi sia pericolo per l'incolumità pubblica o altra necessità per la comunità.

In tal caso, l'iscrizione in catasto avviene senza attribuzione di rendita, al fine "della sola descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso".

Riferimenti

Conf: Cass., Sez. V, 21749 del 28 luglio 2025.

Giurisprudenziali

Rif. normativi

Art. 3 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, recante "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale".

Dati sentenza

Cass., Sez. trib., sentenza n. 5898 del 24 febbraio 2026, dep. 16 marzo 2026.

Roma, 16 marzo 2026

Redattore Nicola Durante