

MARCHESE
FILIPPO DE PICCOLELLIS

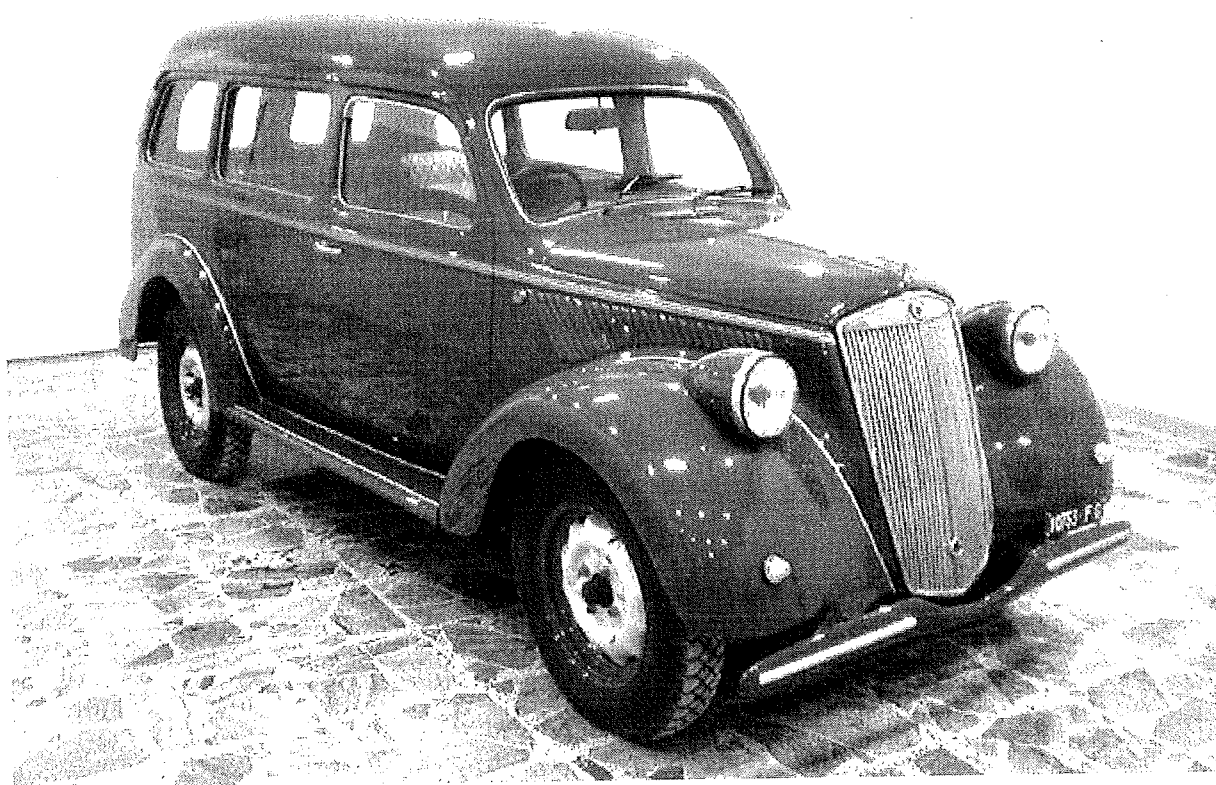
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

A.S.P. "MARCHESE F. DE PICCOLELLIS"

Prot. n. 318/7

Foggia, lì 08/09/2026

**RELAZIONE PER RISOLUZIONE OBIETTIVI
STRATEGICI CHE RISPONDANO A QUANTO
RICHIESTO DALLA COMMITTENZA**



Arch. Michele Sisbarra

Via Trieste, 15 – 71121 FOGGIA

Cell. 338 3151194 – mail: mic.sisbarra@gmail.com - mailpec: michele.sisbarra@archiworldpec.it

Introduzione

Il sottoscritto, arch. Michele SISBARRA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 254, con studio professionale in Foggia alla via Trieste n. 15, in data 24.04.2025, ha ricevuto mandato dall'Azienda pubblica di servizi alla persona «Marchese Filippo De Piccolellis», con sede legale in Foggia viale degli Aviatori 25, di effettuare una *“ricognizione generale in merito al possesso dei requisiti di ruralità degli immobili di proprietà dell'Ente”*. La conseguente relazione conclusiva dovrà, dunque, rispondere alle seguenti necessità espresse nella DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 20 del 12.06.2025 prot. n. 299/8:

- Condizioni di ruralità degli immobili insistenti su agro di Manfredonia, Loc. La Scrofolà e identificati nello specifico nella DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 20 del 12.06.2025 prot. n. 299/8;
- Valutazione in merito ai requisiti di ruralità dei predetti immobili e eventuali atti connessi allo status definito;
- Individuazione dello stato di agibilità o inagibilità dei detti immobili con conseguente procedura di aggiornamento catastale.

Tale incarico professionale presuppone, quindi, che vadano individuati i criteri e le condizioni che possano dare a un immobile il requisito di ruralità. *Conditio sine qua non* per determinare le conseguenti strategie e azioni procedurali che possano anche raggiungere l'obiettivo di ridurre i costi di gestione IMU che gravano sui bilanci dell'azienda pubblica in epigrafe.

Ruralità di un immobile

I requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità, strettamente connessi tra loro, previsti in base al comma 3 articolo 9 D.L. 557/93 e s.m.i., sono *regolati ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali (IMU e sgravi fiscali)*.

Anche se detti requisiti individuano persone e enti diversi dal proprietario, va precisato che catastalmente, la richiesta di riconoscimento della ruralità di un immobile (fabbricato) può essere presentata solo dal proprietario o da chi ha un diritto reale sul terreno (es. usufruttuario) per il quale il fabbricato è funzionale, ma quest'ultimo può farlo solo attraverso il proprietario o il titolare del diritto reale. Questo perché la richiesta della categoria di un immobile può essere solo determinata dal proprietario dell'immobile stesso.

Determinato tale assunto, la proprietà per richiedere l'accatastamento di un immobile quale rurale, deve essere essa stessa coinvolta nell'attività agricola. Pertanto, venendo meno tale condizione, è utile perseguire strade diverse che portino all'obiettivo della riduzione dei costi di gestione del patrimonio immobiliare

Immobili in condizione di degrado e IMU

Da un'analisi sommaria, utile per l'individuazione di un percorso che determini un alleggerimento del carico fiscale determinato dalle proprietà immobiliari di cui alla delibera commissariale, è immediatamente emerso come diverse unità immobiliari versino in gravi condizioni di degrado se non addirittura in condizione di rudere.

Nei confronti degli edifici collabenti, accatastati nella categoria F2: l'imposta IMU non è dovuta né come fabbricato, perché questi immobili sono iscritti in catasto senza rendita, né come area edificabile, visto che restano comunque individuabili come "fabbricati".

Così si è espresso il Dipartimento delle Finanze del MEF, nella **Risoluzione 16 novembre 2023, n. 4**, in risposta ad un'istanza d'interpello volta a chiarire se sia corretto che un Comune richieda l'applicazione dell'IMU sui fabbricati collabenti, accatastati nella categoria catastale F/2, considerandoli come un'area edificabile.

Un edificio collabente, per chiarire, è un immobile, o parte di esso, che per il suo grave stato di degrado non è in grado di produrre reddito. Si tratta di un'unità immobiliare non agibile, inutilizzabile e talvolta paragonabile a un rudere, a causa di danni strutturali o impiantistici. Questi edifici sono classificati nella categoria catastale F/2.

Questo determina la possibilità che l'azienda pubblica De Piccolellis possa regolarizzare la consistenza strutturale del patrimonio immobiliare ed escludere, dopo opportuna variazione catastale in F/2, la tassazione IMU lì dove si ravvede la necessità ed esistano tali condizioni.

Definizione di unità collabenti

Le "unità collabenti" sono fabbricati o porzioni di fabbricati che, a causa del loro stato di degrado, non sono in grado di produrre reddito. Questi immobili sono classificati nella categoria catastale F/2. Le unità collabenti sono una particolare tipologia di fabbricati, che si distinguono non tanto per la loro funzione o le loro caratteristiche, ma piuttosto per il loro stato di conservazione. **Rientrano, infatti, tra le unità collabenti tutti quegli edifici che versano in significative condizioni di degrado, impiantistico e strutturale, tali da renderli privi di rendita.** Si parla, in sostanza, di immobili diroccati e fatiscenti, ruderi o anche edifici parzialmente demoliti.

Verifica unificazione sub di immobili posti in un'unica particella

L'unificazione di due o più subalterni in un terreno agricolo non ha un impatto diretto sull'IMU, ma può influenzare la rendita catastale e quindi la base imponibile per altre imposte. Se l'unificazione porta alla creazione di un'unica unità immobiliare con una rendita catastale inferiore, potrebbe comportare una riduzione delle imposte come l'IMU, ma dipende dalla situazione specifica e dalle normative locali. Per determinare la convenienza di tale percorso, si ritiene di riservarsi una risposta definitiva dopo aver effettuato alcune simulazioni per determinare il valore della rendita catastale e la sua possibile utilità ai fini del risparmio sulla tassazione IMU.

Le pagine che seguono saranno una disamina degli immobili insistenti nei Poderi indicati in **DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO** n. 20 del 12.06.2025 prot. n. 299/8.

Per ogni podere si terminerà con una proposta di variazione allo stato catastale attuale. L'ultima parte della presente relazione è un **RIEPILOGO DELLE POSSIBILI AZIONI DA INTRAPRENDERE, PODERE PER PODERE, PER VARIAZIONI CATASTALI** e poste all'attenzione della Committenza

Lavori da eseguirsi con estrema urgenza

Come rilevato nei paragrafi precedenti ma, più specificatamente nella relazione di analisi dei singoli poderi interessati, vi è un'ampia situazione di degrado strutturale degli immobili che insistono sui poderi oggetto di analisi. Tali immobili, così come precedentemente scritto, se da un lato presuppongono un cambio di destinazione a categoria F2 (collabenti), dall'altro rappresentano un pericolo per chi, a ogni titolo, potrebbe trovarsi nelle loro prossimità. Si è quindi operata una stima economica sulla messa in sicurezza di tutti quegli immobili che versano in gravi situazioni strutturali. Questa operazione di messa in sicurezza mette la ASP "De Piccolellis" al sicuro da possibili situazioni di pericolo che potrebbero causare danni a persone o cose. Di seguito si riporta la stima di detti lavori che sono stati successivamente assegnati a ditta specializzata.

architetto Michele Sisbarra

Foggia, 17.02.2026

Spett.le Azienda pubblica Marchese
Filippo De Piccolellis Viale degli
Aviatori 25 - Foggia
mailpec: depiccolellis@soffitec.it

OGGETTO: Preventivo di massima per lavori di messa in sicurezza manufatti in condizione di degrado di VS proprietà

Spett.le direttore generale,

come da Vs richiesta informale e a seguito di sopralluogo e indagine effettuata, si invia la nostra migliore offerta per i lavori di messa in sicurezza manufatti in condizione di degrado di VS proprietà.

I manufatti in questione insistono sui Poderi 2 - 3 - 6 - 7 - 9 - 14. Per il loro carattere di precarietà strutturale o, ancor peggio, in condizione di rudere, tali manufatti necessitano di recinzioni che imbiscono al loro accesso e venga opportunamente segnalato il pericolo con cartellonistica specifica. Pertanto, alla luce di quanto osservato e analizzato il possibile lavoro da doversi effettuare si preventiva quanto segue:

Fornitura e posa in opera di recinzione metallica perimetrale altezza 200 cm, costituita dai seguenti elementi:

Rete Metallica: Rete Recinzione Elettrosaldata Zincata a Caldo h 200 Maglia Cm 5,0x7,5 e non plastificata.

Pali di Sostegno: Pali di sostegno in ferro zincato cm per Rete Recinzione Elettrosaldata Zincata a Caldo Maglia Cm 5,0x7,5. Altezza pali: Almeno h 250/270 cm (per consentire un interrimento di 50-70 cm).

Interasse pali: Distanza massima tra interassi pali di 2,50 - 3,00 metri lineari.

Fili di Tensione: N. 2 fili di tensione in acciaio zincato (Ø 3,0-4,0 mm) posizionati rispettivamente alla base e alla sommità, tirati mediante appositi tenditori.

Posa in Opera: Scavo per l'alloggiamento dei pali, posa in opera degli stessi in verticale e in linea, con fissaggio mediante getto di calcestruzzo e sabbione per ogni palo. Stesa e fissaggio della rete ai pali e ai fili di tensione mediante legacci in filo metallico non plastificato.

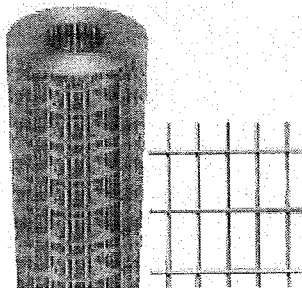
Fornitura e posa in opera di cartellonistica di pericolo da porre a circa 10 - 15 metri di distanza tra loro

Misurazione: Al metro lineare misurato in opera.

Prezzo: €/ml 35,00 (cinquantacinque/00)

Considerato che lo sviluppo dei metri lineari totali, dati dalla somma della recinzione dei manufatti dei vari poderi, è di circa 1.090 ml si può supporre che il costo per la messa in sicurezza, così come sopra specificato, è di circa € 38.150,00 (€ trentottomilacentocinquanta/00)

Con la presente si porgono cordiali saluti



Con la stessa solerzia la stessa ASP "De Piccolellis" a dato seguito a quanto preventivato.

Conclusioni

In conclusione si può affermare che sono due le questioni poste in essere e da eseguirsi:

- la prima, più immediata, la messa in sicurezza degli immobili fatiscenti;
- la seconda, la trasformazione catastale di detti edifici fatiscenti in categoria F2 che permetterebbe un abbattimento dei costi dell'IMU.

A conclusione, rispetto al secondo punto, si riporta una scheda sintetica che descrive le diverse trasformazioni in F2 degli immobili dei singoli poderi.

Arch. Michele Sisbarra



RIEPILOGO POSSIBILI AZIONI DA INTRAPRENDERE PER VARIAZIONI CATASTALI

PODERE	DATI CATASTO IMMOBILE	SUB	CATEG. CATASTALE ATTUALE	PROPOSTA CAMBIO CATEG. CATASTALE
N. 2 Località LA SCROFOLA	F. 132 P. 626	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 132 P. 626	2	A4	F2
	F. 132 P. 626	3	C2	F2
	F. 132 P. 626	4	A4	F2
	F. 132 P. 626	5	C2	F2
	F. 132 P. 626	6	F2	F2
N. 3 Località LA SCROFOLA	F. 132 P. 556	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 132 P. 556	2	A3	F2
	F. 132 P. 556	3	A3	F2
	F. 132 P. 556	4	C2	F2
	F. 132 P. 556	5	C2	F2
N. 5 Località LA SCROFOLA	F. 131 P. 151	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 131 P. 151	2	A3	A3
	F. 131 P. 151	3	A3	A3
	F. 131 P. 151	4	C2	C2
	F. 131 P. 151	5	C2	C2
N. 6 Località LA SCROFOLA	F. 133 P. 52	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 133 P. 52	2	A3	A3
	F. 133 P. 52	3	A3	A3
	F. 133 P. 52	4	C2	C2
	F. 133 P. 52	5	C2	C2
	F. 133 P. 52	6	C2	F2
N. 7 località LA SCROFOLA	F. 133 P. 53	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 133 P. 53	2	A3	F2
	F. 133 P. 53	3	C2	F2
	F. 133 P. 53	4	C2	F2
N. 8 località LA SCROFOLA	F. 133 P. 56	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 133 P. 56	2	A3	A3
	F. 133 P. 56	3	A3	A3
	F. 133 P. 56	4	C2	C2
N. 9 Località LA SCROFOLA	F. 133 P. 60	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 133 P. 60	2	A3	F2
	F. 133 P. 60	3	A3	F2
	F. 133 P. 60	4	C2	F2
	F. 133 P. 60	5	C2	F2

6

7

8

9

10

11

12

13

N. 10 Località LA SCROFOLA	F. 133 P.67	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 133 P.67	2	A3	A3
	F. 133 P.67	3	A3	A3
	F. 133 P.67	4	A3	A3
	F. 133 P.67	5	C2	C2
	F. 133 P.67	6	C2	C2
	F. 133 P.67	7	C2	C2
	F. 133 P.67	8	C2	C2

N. 11 Località LA SCROFOLA	F. 133 P. 66	9	A3	A3
	F. 133 P. 66	10	AZIENDA AGRICOLA	AZIENDA AGRICOLA

N. 12 Località LA SCROFOLA	F. 133 P.72	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 133 P.72	2	A3	A3
	F. 133 P.72	3	A3	A3
	F. 133 P.72	4	C2	C2
	F. 133 P.72	5	C2	C2

N. 14 Località LA SCROFOLA	F. 133 P. 78	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE
	F. 133 P. 78	2	A3	F2
	F. 133 P. 78	3	A3	F2
	F. 133 P. 78	4	C2	F2
	F. 133 P. 78	5	C2	F2

N. 16 Località LA SCROFOLA	F. 131 P. 9	/	F2 Unità collabenti	F2 Unità collabenti
	F. 131 P. 190	1	A3	A3
	F. 131 P. 190	2	C2	C2

N. 18 Località LA SCROFOLA	F. 131. p. 188	sub 1	F2 Unità collabenti	F2 Unità collabenti
	F. 131. p. 188	sub 2	A4	A4
	F. 131. p. 188	sub 3	A4	A4
	F. 131. p. 188	sub 4	A4	A4
	F. 131. p. 191	/	C2	C2
	F. 131. p. 192	/	C6	C6

1
2
3
4

5
6
7

8
9
10