



REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Approvato con delibera di C.C. n. 20 del 27 luglio 2020

Modificato con delibera di C.C. n. 47 del 23 Dicembre 2024

INDICE

Sommario

Titolo 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Articolo 1 – Oggetto	3
Articolo 2 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili.....	3
Articolo 3 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione.....	3
Articolo 4- IMU per le unità collabenti	4
Titolo 2 – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI	4
Articolo 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili	4
Articolo 6 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	5
Articolo 7 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune	5
Articolo 7bis – Altre agevolazioni.....	6
Titolo 3 – VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI	6
Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare	6
Articolo 9– Differimento del termine di versamento.....	6
Articolo 10 - Compensazione	6
Articolo 11 - Cause di non punibilità.....	6
Titolo 4 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	7
Articolo 12– Rinvio	7
Articolo 13 – Entrata in vigore	7

Titolo 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge¹, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria - IMU₂ .

Articolo 2 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita dei aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale approva entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.
4. Posto quanto indicato ai precedenti comma 1 e 2, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
6. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, in adesione alle disposizioni indicate dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006.
7. L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettabile ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali.

Articolo 3 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

¹ Art. 52 D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446; articolo 1, comma 741, lettera c), punto 6), comma 747, lettera b), comma 775 e comma 777 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

² Art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione e/o *ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo*³, del quale per una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale⁴ sia stata comunicata la fine lavori ovvero tale porzione sia di fatto utilizzata, le unità immobiliari a questa appartenenti, ancorché non iscritte in catasto, sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data del primo dei due eventi (fine lavori o utilizzazione). Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata a imposizione come fabbricato.
2. Nel caso di un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari iscritte in catasto nelle categorie ordinarie dei gruppi A-B-C o nelle categorie speciali dei gruppi D-E, ove vi siano anche immobili in corso di costruzione⁵ iscritti nella categoria catastale F/3, per la porzione ancora in corso di costruzione è dovuta l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile⁶ ⁴. Tale valore si ottiene in riferimento alla superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione che, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile delle porzioni già autonomamente assoggettate a imposizione come fabbricati.

Articolo 4- IMU per le unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F27, l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico- edilizie.

Titolo 2 – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili⁸

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (neanche per usi difformi rispetto a quanto risultante dal titolo edilizio), limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n.

³ Art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

⁴ Art. 2, comma 1, DM Finanze 02/01/1998, n. 28.

⁵ Art. 3, comma 2, lettera a), DM Finanze 02/01/1998, n. 28.

⁶ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019.

⁷ Art. 3, comma 2, DM Finanze 02/01/1998, n. 28.

⁸ Art. 1 comma 747, lett. B) Legge n. 160/2019.

445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione accertando la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo del personale tecnico, che il proprietario si impegna ad autorizzare pena l'annullamento dell'eventuale beneficio.

3. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia⁹, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate.
5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.
6. Nel caso di emissione di ordinanze sindacali che attestino condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, l'agevolazione fiscale di cui al precedente comma 1 è ammessa solo nel caso siano rispettati i requisiti di cui al precedente comma 3 da attestare secondo le procedure indicate al comma 2.
7. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni di inagibilità presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Articolo 6 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.

Articolo 7 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune

1. Sono esenti dall'IMU gli immobili concessi in comodato gratuito al Comune, esclusivamente per l'esercizio degli scopi istituzionali dell'Ente¹⁰.
2. L'esenzione di cui al precedente comma 1 compete per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

⁹ Art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457 e art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001.

¹⁰ Art. 1, comma 777, lettera e), Legge n. 160/2019.

3. Gli uffici comunali competenti invieranno periodicamente al Servizio Tributi le comunicazioni riferibili agli immobili in oggetto.

Articolo 7bis – Altre agevolazioni

1. Per gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati, mediante contratti concordati sulla base di accordi territoriali ai sensi della Legge n. 431/1998, in adesione al Patto per la Casa Emilia-Romagna in attuazione del relativo Programma regionale, con il supporto di ACER- Azienda Casa Emilia Romagna, oltre alla riduzione di cui alla norma sopra richiamata, è prevista una aliquota agevolata da adottarsi annualmente da parte del Consiglio Comunale in sede di determinazione delle aliquote IMU. Le riduzioni di cui al presente comma spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni suddette.

Il soggetto passivo a pena di decadenza attesta i suddetti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU.

Titolo 3 – VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI

Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare¹¹

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Articolo 9— Differimento del termine di versamento

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. In relazione alla possibilità di stabilire differimenti di termini per i versamenti per situazioni particolari¹² si rinvia a quanto previsto dall'articolo 20 del Regolamento generale delle entrate.

Articolo 10 - Compensazione

1. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

Articolo 11 - Cause di non punibilità¹³

¹¹ Articolo ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. a) della L. 160/2019.

¹² Articolo ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. b) della L. 160/2019.

¹³ Art. 1, comma 775, Legge 160/2019.

1. E' esclusa la punibilità per la violazione di omessa o infedele denuncia qualora l'imposta risulti versata nei termini prescritti e nella misura dovuta e il contribuente abbia provveduto a regolarizzare l'omissione o l'infedeltà prima della constatazione della violazione da parte dell'Ufficio.

Titolo 4 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 12– Rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le vigenti disposizioni di legge vigenti nonché le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Articolo 13 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2020.