



REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – IMU

Il presente regolamento è stato:

- 1) adottato con deliberazione di C.C n. 73 del 29/06/2020;
- 2) pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 17/07/2020 al 01/08/2020 Rep n. 860 senza che siano pervenute osservazioni o richiami;
- 3) modificato con deliberazione n. 107 del 23/12/2024 pubblicata all'Albo Pretorio dal 20/01/2025 al 04/02/2025 Rep. 50;
- 5) in vigore dal 01/01/2025



INDICE:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree edificabili
- Articolo 3 - Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione
- Articolo 4 – Imu per unità collabenti
- Articolo 5 – Versamenti effettuati da un contitolare
- Articolo 6 – Differimento del termine di versamento in caso di decesso del contribuente
- Articolo 7 – Cause di non punibilità

TITOLO II – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Articolo 8 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune
- Articolo 9 – Immobili posseduti da ONLUS
- Articolo 10 – Alloggi posseduti da anziani o disabili
- Articolo 11 - Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili
- Articolo 12 - Aliquota agevolata IMU per alloggi locati in adesione al Programma Regionale
“PATTO PER LA CASA”

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Articolo 13 – Entrata in vigore



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU- come regolamentata dalla Legge n. 160/2019 art 1 commi da 739 a 783 ed è adottato nell'esercizio della potestà regolamentare prevista dalla Legge.¹
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e le norme del Regolamento Generale delle entrate tributarie comunali, approvato dal Consiglio Comunale in data 28/11/1998 , n. 111 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in commercio² 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art 3, comma 1, lett. c), d) f) del DPR 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
3. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.
4. Nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta, l'Ufficio si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei, a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.
5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza. Spetta al Responsabile del procedimento valutare l'opportunità di redigere apposita perizia di stima nel caso le caratteristiche peculiari dell'area portino al discostarsi, in modo significativo, dal valore medio orientativo deliberato.

¹ D lgs 446/1997 Art. 52 e Legge n. 160/2019 Art 1 commi 741-747-777

² Legge n. 160/2019 - Art. 1, comma 746

Articolo 3 – Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale, prima della fine dei lavori edilizi, sia di fatto utilizzata una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale ³, tale porzione risponde, ancorché non iscritta in catasto, alla definizione di fabbricato ai fini IMU sin dalla data dell'effettivo utilizzo⁴ ed è assoggettata ad imposta come tale. Conseguentemente, la porzione sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere assoggettata ad IMU sulla base del valore dell'area edificabile ⁵ determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione utilizzata e soggetta ad IMU 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 costruzione ⁶ iscritti nella categoria catastale F/3, per la porzione ancora in corso di costruzione è dovuta l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile ⁷.

Articolo 4 – IMU per le unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2 ⁸, 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.

Articolo 5 – Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'Imposta Municipale Propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri⁹, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Articolo 6 – Differimento del termine di versamento in caso di decesso del contribuente

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

³ Art. 2, comma 1, DM Finanze 02/01/1998, n. 28

⁴ Art. 1, comma 741, lettera a), Legge n. 160/2019

⁵ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

⁶ Art. 3, comma 2, lettera a), DM Finanze 02/01/1998, n. 28

⁷ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

⁸ Art. 3, comma 2, D.M. Finanze 02/01/1998, n. 28

⁹ Art. 1 comma 777, lett. a) legge 160/2019

successione, entro il termine di versamento previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

Articolo 7 – Cause di non punibilità

1. Qualora si verifichi la violazione di omessa o infedele denuncia ma l'imposta risulti versata nei termini prescritti e nella misura dovuta, l'ufficio provvede alla disapplicazione della sanzione¹⁰. Il contribuente dovrà provvedere a regolarizzare l'omissione o l'infedeltà della dichiarazione, nell'anno in cui l'ufficio rileva l'irregolarità

TITOLO II – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 8 – 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'Ente¹¹.
2. L'esenzione di cui al precedente comma 1 compete per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione al Comune da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.

Articolo 9 - Immobili posseduti da ONLUS

1. Le Organizzazioni Non Lucrative di Utilità sociale – ONLUS-¹² sono esonerate dal pagamento dell'Imposta Municipale Propria spettante al Comune. L'esenzione è concessa su richiesta sottoscritta dal rappresentante legale dell'organizzazione e corredata da certificazione attestante l'iscrizione all'anagrafe unica delle ONLUS istituita presso il Ministero delle Finanze. Non si fa luogo a rimborso di quanto già versato né a sgravio di quanto iscritto a ruolo.

Articolo 10 – Alloggi posseduti da anziani o disabili

1. E' considerata abitazione principale ai fini IMU¹³ (nota 16: Art. 1, comma 741, lettera b) e lettera

¹⁰ Art. 1 comma 775, ultimo periodo Legge 160/2019

¹¹ Art. 1, comma 747, lettera b), legge n. 160/2019

¹² Art. 10 D.Lgs. n. 460/1997

¹³ Art. 1, comma 741, lettera b) e lettera c), punto 6), Legge n. 160/2019

c), punto 6), Legge n. 160/2019) 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 11 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni¹⁴.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o in una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (articolo 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), ed ai sensi del regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi della Regione Emilia-Romagna vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata. L'agevolazione non si applica ai fabbricati oggetto di interventi di demolizione o di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, in quanto, in quest'ultima fattispecie, la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile¹⁵ senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
3. Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare al Servizio Tributi la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti l' inagibilità o l'inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal precedente comma 2. Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione di cui al precedente comma 1, e a pena decadenza del beneficio fiscale, la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato del tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente. Il Comune si riserva di fare controlli a campione sulle dichiarazioni presentate attraverso un eventuale sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio.
4. In alternativa a quanto indicato al precedente comma 3, nel caso in cui il contribuente non sia in possesso della dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, egli presenta comunque la dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n 445/2000 al Servizio Tributi indicando le condizioni di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato e l'effettivo non utilizzo secondo quanto previsto dal precedente comma 2 . Il Comune accerta la sussistenza

¹⁴ Art. 1, comma 747, lettera b), Legge n. 160/2019

¹⁵ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

dei requisiti di inagibilità o di inabitabilità anche con eventuale sopralluogo a cui il proprietario dell'immobile acconsente, pena la decadenza del beneficio ;

5. 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 2 da attestare secondo le procedure indicate dal precedente commi 3 .
6. La dichiarazione sostitutiva di cui al precedente commi 3 , esplicherà i suoi effetti anche per le annualità successive fintantoché permarranno le condizioni di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo. Il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione comporterà il versamento integrale dell'imposta dal verificarsi dell'evento e l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione IMU con le modalità ed entro i termini previsti.
6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate.
7. La condizione di inagibilità o inabitabilità ha valenza esclusivamente fiscale, non comportando, quindi, la automatica decadenza di certificazioni di abitabilità/agibilità, o in altro modo definite, a suo tempo rilasciate dai competenti uffici tecnici comunali.
8. Viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini della nuova IMU con continuità dal 01/01/2020:
 - per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'ICI (sino al 31/12/2011), il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50% ai sensi dell'articolo 8, comma 1, D. Lgs. n. 504 del 1992,
 - per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'IMU (dal 01/01/2012 al 31/12/2019), il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50% ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera b), D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2

In tali casi non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

Articolo 12 - Aliquota agevolata IMU per alloggi locati in adesione al Programma Regionale "PATTO PER LA CASA"

1. La Regione Emilia Romagna con DGR n. 1686 del 10/10/2022 ha approvato l'attuazione e la regolamentazione del "**Programma Patto per la Casa**" con il quale stanZIA risorse da distribuire ai Comuni che aderiranno al Programma al fine di favorire politiche abitative rivolte ad agevolare l'immissione di alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato , sostenendo i proprietari con fondi dedicati a piccoli interventi manutentivi, spese legate alla stipula del contratto di locazione oltre a garanzie del pagamento dei canoni da parte degli inquilini in presenza di delle difficoltà economiche sopraggiunte ;
2. L'Unione Tresinaro Secchia, di cui il Comune di Scandiano fa parte, al fine della realizzazione del programma regionale denominato **Patto per la Casa**, ha adottato un protocollo di intesa con il quale è stata individuata ACER Reggio Emilia, quale **Agenzia per la Locazione**. Successivamente è stata approvata la **Convenzione** con Acer per la gestione del programma

regionale ed il **Regolamento** attuativo locale, necessari per l'adesione al programma regionale **Patto per la Casa**;

3. Il regolamento attuativo locale, sopra richiamato, prevede che le Amministrazioni Comunali si impegnano con gli opportuni atti, a ridurre il costo dell'IMU ai proprietari che mettendo a disposizione i propri immobili per locazioni a canone calmierato aderiscono al Programma **Patto per la Casa**;
4. Con atto del Consiglio Comunale, da adottarsi annualmente, relativa alla determinazione delle aliquote IMU, il Comune delibera un'aliquota agevolata da applicare agli alloggi (unità abitativa e pertinenze) resi disponibili al Progetto Regionale Patto per la Casa e locati secondo i criteri dettati dal Regolamento attuativo locale.
5. I proprietari che stipulano contratto di locazione nell'ambito del Progetto regionale "Patto per la Casa" sono tenuti a presentare un'autocertificazione mediante compilazione di apposita modulistica da consegnare all'Ufficio Tributi, entro il 31 dicembre dell'anno in cui il contratto è stato registrato.

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 13 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore **a decorrere dal 1° gennaio 2025**.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

