



# ***REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA***

*approvato con deliberazione di C.C. n. del*

## INDICE

INDICE .....	2
Titolo 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento .....	3
Articolo 2 - Base imponibile per le aree fabbricabili.....	3
Articolo 3 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione.....	4
Titolo 2 – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI .....	4
Articolo 4- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili .....	4
Articolo 5 – 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 6 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune .....	5
<b>Articolo 7 – Alloggi locati secondo il Programma Regionale “PATTO PER LA CASA” .....</b>	<b>5</b>
Titolo 3 – VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI.....	6
Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare .....	6
Articolo 9 – Differimento del termine di versamento.....	6
Art. 10 - Compensazione .....	6
Art. 11 Cause di non punibilità .....	7
Titolo 4 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....	7
Art. 12 – Rinvio .....	7
Art. 13 – Entrata in vigore .....	7

## **Titolo 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

### **Articolo 2 - Base imponibile per le aree fabbricabili**

1. Fermo restando che il valore delle aree edificabili è costituito da quello 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 di aree aventi analoghe caratteristiche, vengono disciplinate le casistiche di cui ai commi successivi.
2. Nell'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, da considerarsi 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. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.
4. 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.
5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 3 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. In caso di fabbricato in corso di costruzione e/o *ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo*<sup>1</sup>, del quale per una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale<sup>2</sup> 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 costruzione<sup>3</sup> 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<sup>4</sup>.-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.

## **Titolo 2 – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo 4- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili<sup>5</sup>**

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. 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Art. 2, comma 1, DM Finanze 02/01/1998, n. 28

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

<sup>4</sup> Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019.

<sup>5</sup> Art. 1, comma 747, lett. b), Legge n. 160/2019.

risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia<sup>6</sup>, 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 5 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari<sup>7</sup>**

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 6 – 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'Ente<sup>8</sup>.
2. L'esenzione di cui al precedente comma 1 compete per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
3. Gli uffici comunali competenti invieranno periodicamente al Servizio Tributi le comunicazioni riferibili agli immobili in oggetto.

#### **Articolo 7– Alloggi locati secondo il 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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Articolo ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. c), punto 6, della legge 160 del 2019.

<sup>8</sup> Art. 1, comma 777, lettera e), Legge n. 160/2019

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 difficoltà economiche sopraggiunte;

2. L'Unione Tresinaro Secchia, di cui il Comune di Viano 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 delibera 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.

### **Titolo 3 – VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI**

#### **Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare<sup>9</sup>**

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<sup>10</sup>**

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 particolari<sup>11</sup> si rinvia a quanto previsto dall'articolo 28 del Regolamento generale delle entrate.

#### **Art. 10 - Compensazione**

1. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal

<sup>9</sup> Articolo ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. a) della legge 160 del 2019.

<sup>10</sup> Articolo ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. b) della legge 160 del 2019.

<sup>11</sup> Art. 1, comma 777, lettera b), Legge n. 160/2019

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.

**Art. 11 - Cause di non punibilità<sup>12</sup>**

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**

**Art. 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.

**Art. 13 – Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2025.

---

<sup>12</sup> Art. 1, comma 775, Legge 160/2019