

ALL. A)



Area Risorse
Servizio Entrate

REGOLAMENTO
Per l'applicazione della
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU
ANNO 2022

- Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30/03/2020, n. 44;
- Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29/03/2021, n. 67;
- Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale in data, n.

INDICE:

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree edificabili

Articolo 3 - Aree pertinenziali dei fabbricati

Articolo 4 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

Titolo II – ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI

Articolo 5 – Non irrogabilità delle sanzioni

Titolo III – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 6 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune

Articolo 7 - Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

Articolo 8 – IMU per le unità collabenti

Articolo 9 - Alloggi posseduti da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

Titolo IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 10 – 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 – IMU¹ ed è adottato nell'esercizio della potestà regolamentare prevista dalla legge².
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 06/11/1998, n. 31300/200 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 comune commercio³ 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, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.
3. 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.
4. Posto quanto indicato al precedente comma 1, e fatto salvo quanto indicato al precedente comma 3, nel caso il contribuente abbia utilizzato, ai fini del versamento dell'imposta per al rata di acconto, un valore superiore a quello adottato dalla Giunta Comunale per la medesima annualità, è ammesso il ricalcolo dell'imposta a conguaglio, applicando i valori tabellari di riferimento, in occasione della scadenza per il versamento della rata di saldo per la medesima annualità.
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.

Articolo 3 – Aree pertinenziali dei fabbricati

1. Ai fini della qualificazione di area pertinenziale del fabbricato, ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente⁴, si deve intendere l'area che, in relazione all'indice di utilizzazione fondiaria o in altro modo denominato, detiene una capacità edificatoria residua e non sfruttata che non ecceda la consistenza del 20%⁵ della superficie complessiva urbanistica del fabbricato principale e che, in ogni caso, sia tale da non consentire, in

1 Art. 1, commi da 739 a 783, Legge n. 160/2019

2 Art. 52, D. Lgs. n. 446/1997; art. 1, comma 741, lettera c), punto 6), comma 747, lettera b), e comma 777, Legge n. 160/2019

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

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

5 Art. 3, comma 1, lettera e.6), D.P.R. n. 380/2001

relazione alle caratteristiche dell'edificio, la realizzazione di un manufatto con una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

2. Qualora la capacità edificatoria residua ecceda il limite del 20% come definito dal precedente comma 1, ai fini della determinazione del valore imponibile dell'area, da considerarsi non pertinenziale al fabbricato, occorre tener conto dell'intera capacità edificatoria residua non sfruttata.

Articolo 4 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato 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 reddituale⁶, tale porzione risponde, ancorché non iscritta in catasto, alla definizione di fabbricato ai fini IMU sin dalla data dell'effettivo utilizzo⁷ 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 edificabile⁸ 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 costruzione⁹ iscritti nella categoria catastale F/3, per la porzione ancora in corso di costruzione è dovuta l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile¹⁰. Il valore è determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione iscritta in catasto nelle categorie ordinarie o speciali e soggetta ad IMU come fabbricato.

TITOLO II – ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI

Articolo 5 – Non irrogabilità delle sanzioni¹¹

1. Qualora l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio riguardi la maggiore imposta a titolo di rettifica per dichiarazione infedele del valore venale in comune commercio di un'area fabbricabile e la base imponibile della stessa sia stata determinata dal contribuente in forza di perizia sottoscritta da tecnico abilitato, ancorché non asseverata, ed allegata alla dichiarazione IMU relativa all'anno cui si riferisce l'accertamento, non sono applicate le sanzioni previste per l'infedele dichiarazione.
2. Qualora non sia stata allegata alla dichiarazione IMU la perizia di cui al precedente comma 1, è ammessa la disapplicazione della sanzione prevista per l'infedele dichiarazione qualora il contribuente, entro il termine di definitività dell'avviso di accertamento, fornisca all'Ufficio copia fotostatica della perizia tecnica di stima con riferimento all'annualità cui si riferisce l'accertamento; la perizia di stima deve essere sottoscritta da tecnico abilitato e asseverata nell'anno cui si riferisce l'avviso di accertamento.
3. Qualora l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio riguardi la fattispecie prevista al precedente art. 2, comma 3, ed il versamento dell'imposta sia stato eseguito

⁶ Art. 2, comma 1, DM Finanze 02/01/1998, n. 28

⁷ Art. 1, comma 741, lettera a), Legge n. 160/2019

⁸ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

⁹ Art. 3, comma 2, lettera a), DM Finanze 02/01/1998, n. 28

¹⁰ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

¹¹ Art. 1 comma 775, ultimo periodo Legge 160/2019.

tempestivamente entro le scadenze previste nel corso dell'annualità oggetto di contestazione, l'Ufficio provvede alla disapplicazione delle sanzioni nel solo caso in cui, nella medesima annualità, l'area edificabile non sia stata oggetto di compravendita ovvero non sia stata oggetto di determinazione del valore imponibile per altri fini fiscali, di entità superiore al valore approvato dalla Giunta comunale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del presente regolamento.

4. In ogni caso, qualora il contribuente abbia versato un'imposta eccedente quella dovuta ed abbia, pertanto, maturato il diritto al rimborso per un'annualità precedente a quella in cui, per lo stesso contribuente, si è originato un debito d'imposta nei confronti dell'Ente, potrà essere effettuata compensazione sulle diverse annualità. In tal caso a norma dell'art. 1 comma 775 della L. 160/2019 e dell'art. 1 comma 700 della Legge 147/2013 il credito maturato verrà compensato, in tutto o in parte, con l'imposta accertata a debito con conseguente calcolo delle sanzioni di legge sull'integrazione di imposta liquidata.
5. Qualora il Comune adotti un nuovo strumento urbanistico, o una sua variante, in corso d'anno, per le sole aree divenute edificabili nonché per le aree che, rimaste tali, vedono mutato (in aumento o in diminuzione) il loro valore imponibile da determinarsi ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, l'imposta è comunque dovuta sul valore dell'area sin dalla data di adozione della variante e può essere versata a conguaglio entro la scadenza della rata immediatamente successiva a quella in scadenza ordinaria senza applicazione di sanzioni ed interessi in riguardo alla tardività del versamento eseguito.

TITOLO III – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

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'Ente¹².
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 Entrate le comunicazioni riferibili agli immobili in oggetto.

Articolo 7 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

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 condizioni.¹³
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 la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile¹⁴ senza computare il valore del

¹² Art. 1, comma 777, lettera e), Legge n. 160/2019

¹³ Art. 1, comma 747, lettera b), Legge n. 160/2019

¹⁴ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

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 della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o di 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 da parte di un tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente di cui al primo periodo del presente comma. Successivamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva il personale tecnico dell'Ufficio avrà facoltà di provvedere ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e conseguente conguaglio fiscale.
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 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, all'Ufficio IMU indicando le condizioni di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato ed effettivo non utilizzo, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, specificando, nella dichiarazione, di non essere in possesso di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato. In tale caso, contestualmente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva, verrà fissata la data e l'orario per consentire al personale tecnico dell'Ufficio di accedere al fabbricato e valutare l'effettiva sussistenza, o meno, delle condizioni che danno diritto all'agevolazione fiscale. In caso di mancata autorizzazione all'accesso del fabbricato da parte della proprietà, l'agevolazione fiscale non potrà essere concessa. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e con conseguente conguaglio fiscale. Nel caso l'attività di sopralluogo da parte dei tecnici dell'Ufficio risulti momentaneamente sospesa, il soggetto passivo dovrà attenersi alla procedura di cui al comma 3. Della sospensione di cui al periodo precedente viene data comunicazione sul sito internet del Comune.
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 dai precedenti commi 3 o 4.
6. Qualora l'applicazione del beneficio fiscale sia confermata dall'Ufficio, la dichiarazione sostitutiva di cui ai precedenti commi 3 e 4, 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 a far tempo dal verificarsi dell'evento e l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione IMU con le modalità ed entro i termini previsti.
7. 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.
8. Nel caso in cui l'agevolazione sia confermata dall'Ufficio, 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.

9. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione, per il calcolo dell'IMU si applica l'aliquota ordinaria salvo diverse indicazioni assunte in sede di approvazione della delibera di approvazione delle aliquote IMU.
10. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili (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, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentazione della dichiarazione di variazione ICI al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU dal 01/01/2020 senza soluzione di continuità, 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 tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.
11. 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, e successive modifiche ed integrazioni, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU senza soluzione di continuità dal 01/01/2020, 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 tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

Articolo 8 – IMU per le unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2¹⁵, 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 9 – Alloggi posseduti da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. E' considerata abitazione principale ai fini IMU¹⁶ 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.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 10 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2022.

¹⁵ Art. 3, comma 2, D.M. Finanze 02/01/1998, n. 28

¹⁶ Art. 1, comma 741, lettera b) e lettera c), punto 6), Legge n. 160/2019