



# **COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**

## **REGOLAMENTO**

**PER L'APPLICAZIONE DELLA**

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU**

## 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

Articolo 5 – IMU su unità collabenti

### **Titolo II – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

Articolo 6 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

Articolo 7 – Alloggi posseduti da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

### **Titolo III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Articolo 8 – 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<sup>1</sup> ed è adottato nell'esercizio della potestà regolamentare prevista dalla legge<sup>2</sup>.

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 con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 22/03/2007 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 commercio<sup>3</sup> 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.

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.

Tali valori non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio, che potrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo eventualmente conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti ai fini fiscali.

3. 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 dal valore medio orientativo deliberato.

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. Qualora il contribuente abbia dichiarato per un'area fabbricabile un valore superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori, meramente indicativi, risultanti dall'analisi di cui al comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

---

<sup>1</sup> Art. 1, commi da 739 a 783, legge n. 160/2019

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Art. 1, comma 746, legge n. 160/2019

### **Articolo 3 – Aree pertinenziali dei fabbricati**

1. Ai fini della qualificazione di area pertinenziale del fabbricato, ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente<sup>4</sup>, 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%<sup>5</sup> della volumetria complessiva del fabbricato principale e che, in ogni caso, sia tale da non consentire, in 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 sia stata comunicata una fine lavori parziale o sia di fatto utilizzata una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale<sup>6</sup>, ovvero in caso di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), 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, su parte delle unità immobiliari costituenti l'edificio, la porzione sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione è assoggettata ad IMU sulla base del valore dell'area edificabile<sup>7</sup> 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<sup>8</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>9</sup>. 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.

### **Articolo 5 – IMU per le unità collabenti**

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2<sup>10</sup>, 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.

---

<sup>4</sup> Art. 1, comma 741, lettera a), legge n. 160/2019

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

<sup>6</sup> Art. 2, comma 1, D.M. Finanze 02/01/1998, n. 28

<sup>7</sup> Art. 1, comma 746, legge n. 160/2019

<sup>8</sup> Art. 3, comma 2, lettera a), D.M. Finanze 02/01/1998, n. 28

<sup>9</sup> Art. 1, comma 746, legge n. 160/2019

<sup>10</sup> Art. 3, comma 2, D.M. Finanze 02/01/1998, n. 28

## TITOLO II – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

### **Articolo 6 – 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.<sup>11</sup>

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 difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata. L'agevolazione non si applica ai fabbricati oggetto di interventi 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 edificabile<sup>12</sup> 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 della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare all'Ufficio Tributi 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. 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 comma 3.

5. Qualora l'applicazione del beneficio fiscale sia confermata dall'Ufficio, la dichiarazione sostitutiva di cui al precedente comma 3 esplicherà i suoi effetti anche per le annualità

---

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

<sup>12</sup> Art. 1, comma 746, legge n. 160/2019

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.

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. 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.

8. 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.

9. Ai fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili - ICI di cui al D. Lgs n. 504/1992, nonché per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'IMU di cui al D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011 e successive modifiche ed integrazioni, il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50% ai sensi delle rispettive leggi d'imposta, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti 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, 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 7 – Alloggi posseduti da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari***

1. E' considerata abitazione principale ai fini IMU<sup>13</sup> 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 III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### ***Articolo 8 – Entrata in vigore***

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2021.

---

<sup>13</sup> Art. 1, comma 741, lettera b) e lettera c), punto 6), legge n. 160/2019