

# **COMUNE DI VALSAMOGGIA**

**(Provincia di Bologna)**

## **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)**

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 28/07/2020

## INDICE

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

Art. 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

Art. 4 - Requisiti per il riconoscimento dello stato di inagibilità dei fabbricati

Art. 5 - Esenzione immobile dato in comodato

Art. 6 - Versamenti effettuati da un contitolare

Art. 7 - Differimento termini di versamento

Art. 8 - Rinvio al Regolamento generale delle entrate comunali

Art. 9 - Entrata in vigore del regolamento

## **Art. 1**

### **Oggetto**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) .
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27/12/2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

## **Art. 2**

### **Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**

1. Ai fini dell'imposta municipale propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione 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 categoria C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.

## **Art. 3**

### **Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. La base imponibile delle 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 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 competente, con propria delibera la Giunta comunale in applicazione della facoltà concessa dall'art. 1 comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 determina, entro il termine del 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. In caso di mancata deliberazione entro i termini suddetti, i valori medi orientativi di mercato 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, un valore superiore a quello deliberato.

4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'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, 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.
6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area edificabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

#### **Art. 4**

##### **Requisiti per il riconoscimento dello stato di inagibilità dei fabbricati**

1. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui al comma 1 lett. b) dell'articolo 9 l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.
2. Ai fini dell'applicazione delle predette agevolazioni non rileva lo stato di fatiscenza di fabbricati il cui stato di inagibilità e non utilizzabilità possa essere superato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
3. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
  - a. fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
  - b. fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
  - c. fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
  - d. fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
4. Il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:
  - a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
  - b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

- c) strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
  - e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.
5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.
6. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'inizio della condizione di inagibilità debitamente verificata, decorre dalla data di presentazione in alternativa di:
- a) richiesta di perizia, con costi a carico del proprietario, presentata ai servizi tecnici comunali;
  - b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/200 al Servizio Tributi della dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/200 contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile che il Servizio Tributi si riserva di sottoporre ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità; nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.
7. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in material di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

## **Art. 5**

### **Esenzione immobile dato in comodato**

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
5. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, l'esenzione opera solo per la quota IMU dovuta al Comune.

## **Art. 6**

## **Versamenti effettuati da un contitolare**

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

### **Art. 7**

#### **Differimento termini di versamento**

1. Come previsto dal Regolamento Generale delle Entrate Comunali con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
2. Il provvedimento deliberato dalla Giunta Comunale di cui al precedente comma, giustificato dall'assoluta urgenza e necessità, dovrà poi essere successivamente ratificato da parte del Consiglio Comunale nella prima seduta utile.
3. Il differimento dei termini, di cui al comma 1 non opera sulla quota IMU di spettanza dello Stato, per gli immobili classificati nel gruppo catastale D. Tale differimento deve essere disposto con provvedimento statale.

### **Art. 8**

#### **Rinvio al Regolamento generale delle entrate comunali**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si rinvia alle disposizioni contenute nel **Regolamento generale delle entrate comunali** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. XX del XX luglio 2020 il quale disciplina disposizioni comuni da applicare ai tributi locali, in particolare:

Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi del tributo,

Accertamento esecutivo tributario,

Ravvedimento operoso

Rateazione degli avvisi di accertamento

Rimborsi e compensazioni

Applicazione degli interessi,

Riscossione coattiva.

### **Art. 9**

#### **Entrata in vigore del regolamento**

1. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2020.
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.