



# COMUNE DI CASTENASO

*CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA*

## **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

## **INDICE**

**Articolo 1 – Oggetto**

**Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

**Articolo 3 - Aree pertinenziali dei fabbricati**

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

**Articolo 5 – Unità collabenti**

**Articolo 6 - Immobili inagibili e inabitabili**

**Articolo 7 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**

**Articolo 8 – Esenzioni**

**Articolo 9 - Versamenti effettuati da un contitolare**

**Articolo 10 - Importi minimi**

**Articolo 11 – Interessi**

**Articolo 12 – Compensazione**

**Articolo 13 – Rateazione**

**Articolo 14 - Entrata in vigore**

## **Articolo 1 – Oggetto**

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 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. La base imponibile IMU per le 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, 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 in cui 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 (*quali, a titolo meramente esemplificativo, valori differenti, per la medesima area, registrati in atto pubblico o perizia giurata*) idonei, a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.
4. 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. Il Funzionario Responsabile può valutare l'opportunità di acquisire apposita perizia di stima nel caso in cui 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 unitariamente, 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% della superficie complessiva urbanistica 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, prima della fine dei lavori edilizi, sia di fatto utilizzata una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale, tale porzione risponde, ancorché non iscritta in catasto, alla definizione di fabbricato ai fini IMU sin dalla data dell'effettivo utilizzo 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 determinato in funzione della superficie edificatoria residua, che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione utilizzata e soggetta a 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 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. 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 a IMU come fabbricato

#### **Articolo 5 – Unità collabenti**

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2, 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 6- Immobili inagibili e 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 condizioni.
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 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 edificabile 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. Le condizioni di fatiscenza sopravvenuta che comportano il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica ovvero l'assenza dei requisiti minimi igienico-sanitari, rendendo impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso, sono individuate, a titolo esemplificativo, come segue:

- fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio, con pericolo di crollo dell'organismo edilizio anche non imminente;
- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) strutture di collegamento e/o verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni, sfondamento o crepe che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di faticenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.

Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili per i quali ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
  - fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi, in quanto la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile;
  - fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
  - fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate.
  4. Lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere accertato:
    - a) dall'Ufficio Tecnico comunale, su richiesta e con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione; l'Ufficio Tecnico comunale si riserva la possibilità di accedere con proprio personale al fabbricato per valutare l'effettiva sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione fiscale. La mancata autorizzazione all'accesso al fabbricato da parte della proprietà, comporta il diniego dell'agevolazione fiscale;
    - b) dal contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato, rispetto a quanto previsto ai commi precedenti, in base a perizia rilasciata da un tecnico abilitato; il Comune provvede a verificare la veridicità delle dichiarazioni rese e nel caso di dichiarazione mendace, verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.
  5. La riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data della richiesta completa di documentazione prodotta dal proprietario ai sensi del precedente comma 4 lett. a) ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva ai sensi del precedente comma 4 lett. b) ed esplica i suoi effetti, qualora non sia stato emesso apposito provvedimento di diniego, anche per le annualità successive, fintanto che permangono le condizioni di inagibilità e inabitabilità.
  6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità comporta il versamento integrale dell'imposta a far tempo dal verificarsi dell'evento e l'obbligo di presentare al Comune la dichiarazione di variazione IMU secondo le modalità e i termini previsti dall'art. 1 comma 769 della Legge n. 160/2019.
  7. Nel caso di emissione di ordinanze sindacali che attestino condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, l'agevolazione fiscale di cui al comma 1 è ammessa solo nel caso siano rispettati i requisiti di cui al comma 2, da attestare secondo le procedure di cui al comma 4 ed è applicata nel rispetto dei commi 5 e 6.
  8. Mantengono efficacia, ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al comma 1, le dichiarazioni presentate ai fini ICI e IMU in precedenti annualità d'imposta per il medesimo scopo, sempreché i fabbricati continuino a soddisfare i requisiti qualificanti lo stato di

inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo, in conformità a quanto previsto dal presente articolo.

#### **Articolo 7– Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**

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. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, come definite dall'art.1 comma 741 lett. b) della Legge n. 160/2019.
2. Per tali unità immobiliari, ai fini del riconoscimento dell'esenzione, deve essere presentata, a pena di decadenza, apposita dichiarazione di sussistenza dei presupposti agevolativi, anche sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà, entro i termini previsti dalla vigente normativa per la presentazione delle denunce IMU.
3. L'esenzione decorre dalla data di acquisizione della residenza di cui al comma 1 se la dichiarazione attestante la sussistenza dei requisiti da parte del soggetto passivo d'imposta è tempestivamente presentata al Comune, secondo le modalità e i termini di cui al comma 2.
4. In caso di possesso di più unità abitative, l'agevolazione di cui al comma 1. può essere applicata alla sola unità immobiliare in cui aveva la residenza il soggetto passivo.

#### **Articolo 8 – Esenzioni**

1. Sono esenti gli immobili (*ad eccezione di quelli classificati nel gruppo catastale D, gravati dalla quota di IMU di spettanza statale*), da chiunque posseduti, dati in comodato gratuito registrato al Comune esclusivamente per l'esercizio degli scopi istituzionali dell'Ente.
2. L'esenzione decorre dalla data di registrazione del comodato gratuito all'Agenzia delle Entrate o, se successiva, dalla data di effettiva occupazione ed esplica i suoi effetti per tutta la durata del comodato o, se antecedente, fino alla data di restituzione dell'immobile alla proprietà.
3. Ai fini del riconoscimento dell'esenzione, il soggetto passivo deve presentare, a pena di decadenza, una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'agevolazione.
4. In applicazione della facoltà di cui all'art. 4 comma 5 del DLgs. n 207/2001, si stabilisce che gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dalle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (A.S.P.) in seguito al riordino delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (I.P.A.B.), sono esenti dall'applicazione dell'Imposta municipale propria solo se utilizzati per gli scopi istituzionali.

#### **Articolo 9 - 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 altri, a condizione che ne sia data tempestiva comunicazione al Comune e che la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta dovuta relativamente all'immobile condiviso.
2. La norma del comma precedente si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.

#### **Articolo 10 - Importi minimi**

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
2. Non si dà luogo al rimborso di importi, a titolo di tributo, uguali o inferiori al versamento minimo di cui al comma 1.
3. Non si procede all'accertamento dell'imposta qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 12,00, con riferimento ad ogni periodo d'imposta.
4. La disposizione di cui al comma 3 non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento.

### **Articolo 11 – Interessi**

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi pari al tasso legale in conformità all'articolo 13 del Regolamento unico delle entrate tributarie comunali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
2. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dal comma 1. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.

### **Articolo 12 – Compensazione**

1. Si applica anche all'imposta municipale propria la disciplina della compensazione di cui all'art. 23 del Regolamento unico delle entrate tributarie comunali.
2. In caso di sussistenza di crediti e debiti, tributari (*per IMU e altri tributi locali*) e patrimoniali (*di qualsiasi natura, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli derivanti da cessioni di beni, prestazioni di servizi, locazioni, ecc.*), nei confronti di un medesimo contribuente, rimane impregiudicata l'autonomia decisionale dell'Ente in materia di **prioritaria** regolazione per compensazione delle obbligazioni pregresse.

### **Articolo 13 – Rateazione**

1. Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere, nelle ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà dello stesso, la ripartizione del pagamento delle somme risultanti da avvisi di accertamento fino ad un massimo di dodici 12 rate mensili se il debito è di ammontare fino a 6.000 euro, elevato a un massimo di 36 rate se l'importo è superiore a 6.000,01 euro. Se l'importo complessivamente dovuto dal contribuente è superiore a euro 10.000,00, il riconoscimento di tali benefici è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria. La polizza fideiussoria deve essere rilasciata da primaria compagnia accettata dal Comune.
2. La rateizzazione comporta l'applicazione di interessi al tasso legale, vigente alla data di presentazione dell'istanza. Il provvedimento di rateizzazione è emanato dal Funzionario responsabile del tributo.
3. La richiesta di rateizzazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima della scadenza del termine di versamento degli avvisi e dovrà essere motivata in ordine alla sussistenza della temporanea difficoltà. In ogni caso, a pena di decadenza ed al fine di verificare la temporanea situazione di difficoltà, alla richiesta di rateizzazione dovrà essere allegata un'autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nella quale il richiedente dichiara il saldo dell'ultimo estratto

conto disponibile e di quello riferito al 31 dicembre dell'anno precedente, relativo ai conti correnti bancari, postali o di deposito e/o il modello ISEE corrente.

4. In caso di mancato pagamento di una rata:
  - a. il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
  - b. l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in un'unica soluzione;
  - c. l'importo non può più essere rateizzato;
  - d. le sanzioni sono applicate per intero.

#### **Articolo 14- Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere 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.

