



COMUNE DI SANT'ILARIO D'ENZA (Provincia di Reggio Emilia)

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA- IMU

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 41 del 30/06/2020

**Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 45 del 23/12/2024**

SOMMARIO

Art. 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento	3
Art. 2 – Alloggi posseduti da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero sanitario	3
Art. 3 – Determinazione del valore venale delle aree edificabili.....	3
Art. 4 – Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili	4
Art. 5 – Disciplina degli immobili collabenti e le unità in corso di costruzione	5
Art. 6 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune.....	5
Art. 7 – Criteri per il riconoscimento dell'aliquota ridotta per particolari fattispecie di immobile	5
Art. 8 – Compensazioni e Versamento minimo.....	7
Art. 9 – Differimento dei termini per i versamenti.....	7
Art. 10 – Rimborsi per aree che hanno perso l'edificabilità tra l'adozione e l'approvazione dello strumento urbanistico.....	7
Art. 11 – Norme di rinvio	8
Art. 12 – Entrata in vigore	8

Art. 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria –IMU ed è adottato nell'ambito della potestà prevista dalla Legge. (*art. 1, commi da 739 a 783, Legge 160/2019 e 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*).
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.

Art. 2 – Alloggi posseduti da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero sanitario

1. È considerata abitazione principale ai fini IMU 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. (Art. 1 comma 741 comma 6 Legge 160/2019).
2. Tale agevolazione viene concessa solamente dietro presentazione di apposita comunicazione di ogni contribuente che intende avvalersene, da presentare al comune entro il 31 dicembre dell'anno per il quale si intende usufruire del beneficio, che tuttavia può essere applicato già in sede di primo versamento del tributo.

Art. 3 – Determinazione del valore venale delle aree edificabili

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, al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale adotta, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. I valori così determinati hanno semplice valore indicativo e non sono da ritenersi vincolanti, sia per il contribuente sia per l'attività di accertamento svolta dall'Ufficio.

Art. 4 – Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili

1. Al fine dell'applicazione della riduzione per i fabbricati inagibili o inabitabili deve sussistere una situazione di fatiscenza sopravvenuta. Al fine del riconoscimento dell'inagibilità o inabitabilità si stabiliscono i seguenti criteri:
 - 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 (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. n. 380/2001), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), D.P.R. n. 380/2001), ed ai sensi della normativa regionale vigente. L'immobile, in ogni caso, non deve essere in alcun modo utilizzato;
 - ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, ciascun contribuente che intende avvalersene in quanto soggetto passivo, presenta all'Ufficio Tributi la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, allegando eventuale documentazione comprovante lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo dell'immobile. Successivamente il personale comunale provvederà ad accertare la sussistenza dei requisiti, anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Il diritto all'agevolazione avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, fatta salva in ogni caso – in sede di accertamento – la possibilità per il comune di recupero delle quote di agevolazioni indebitamente applicate, con applicazione di sanzioni ed interessi. La dichiarazione sostitutiva attestante l'inagibilità o inabitabilità esplicherà i suoi effetti anche per le annualità successive fintantoché permarranno le condizioni di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo;
 - 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 inabitabili o inagibili;
 - per i fabbricati per i quali, ai fini ICI e IMU, il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50%, 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 in via continuativa, sempreché i fabbricati siano ancora in possesso dei requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo così come definiti dalla presente disciplina;
 - nel caso in cui l'agevolazione sia confermata dall'ufficio, la condizione di inagibilità o inabitabilità ha valenza esclusivamente fiscale, non comportando, quindi, l'automatica

decadenza di certificazioni di abitabilità/agibilità, o in altro modo definite, a suo tempo rilasciate dai competenti uffici comunali.

Art. 5 – Disciplina degli immobili collabenti e le unità in corso di costruzione

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2, (art. 3 comma 2, D.M Finanze 02/01/1998, n.28) 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 della possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.
2. In caso di fabbricati in corso di costruzione, classificate catastalmente nella categoria F3, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, da tale data le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati. Conseguentemente, la superficie dell'area fabbricabile originaria oggetto di intervento, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

Art. 6 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune

1. Sono esenti dall'IMU gli immobili concessi in comodato gratuito, regolarmente registrato, al Comune o altro Ente territoriale esclusivamente per l'esercizio degli scopi istituzionali degli Enti. L'esenzione compete per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte. Ai fini dell'ottenimento dell'esenzione il contribuente presenta la dichiarazione IMU entro il termine di legge a pena di decadenza del beneficio (art.1 comma 777 lettera e) Legge 160/2019).

Art. 7 – Criteri per il riconoscimento dell'aliquota ridotta per particolari fattispecie di immobile

1. Con apposita delibera del Consiglio comunale in aggiunta alle agevolazioni dettate dalla normativa vigente, può essere approvata l'applicazione di aliquote ridotte per le seguenti casistiche:
 - a. alloggi in locazione a canone concertato o concordato dal comune (artt. 2, comma 3, 5 commi 1 e 2 della Legge 9/12/1998, n. 431) sulla base degli accordi territoriali stipulati fra le organizzazioni di categoria delle proprietà edilizie e dei conduttori. I criteri per il riconoscimento dell'aliquota agevolata sono i seguenti:

- l'agevolazione viene concessa solamente dietro presentazione di apposita comunicazione di ogni contribuente che intende avvalersene, da presentare al comune entro il 31 dicembre dell'anno per il quale si intende usufruire del beneficio, che tuttavia può essere applicato già in sede di primo versamento del tributo; alla comunicazione deve essere allegato, a pena di invalidità, il contratto di locazione a canone concertato regolarmente registrato ai sensi di legge;
 - l'agevolazione è applicabile all'abitazione e alle relative pertinenze specificate nel contratto di locazione a canone concertato;
 - l'agevolazione, comunicata nei termini di cui sopra, decorre dal mese di inizio del contratto di locazione a canone concertato e, qualora confermata dal comune, spetta per tutto il periodo di durata contrattuale. Occorre invece ripresentare la comunicazione in caso di:
 - cessazione anticipata del contratto;
 - rinnovo/proroga automatica del contratto;
 - registrazione di un nuovo contratto.
- b. Alloggi concessi in comodato gratuito a parenti. I criteri per il riconoscimento dell'aliquota agevolata sono i seguenti:
- l'aliquota viene concessa agli alloggi (e relative pertinenze) concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta fino al 3° grado (genitori, figli, nonni, nipoti [figli dei figli]), bisnonni e bisnipoti [figli dei nipoti]) e a parenti in linea collaterale fino al 2° grado (fratelli e sorelle), che dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente nell'alloggio concesso in uso gratuito;
 - l'aliquota viene concessa solamente dietro presentazione di apposita comunicazione di ogni contribuente che intende avvalersene, da presentare al comune entro il 31 dicembre dell'anno per il quale si intende usufruire del beneficio, che tuttavia può essere applicato già in sede di primo versamento del tributo.
 - l'agevolazione è applicabile all'abitazione e alle relative pertinenze specificate nella comunicazione o nel contratto di comodato registrato;
 - la comunicazione non deve essere ripetuta se le condizioni rimangono invariate. L'eventuale cessazione anticipata del comodato gratuito deve essere comunicata al Comune;
 - le agevolazioni o riduzioni IMU comunali e statali di cui al presente punto non sono applicabili agli immobili concessi in comodato fra comproprietari.

Art. 8 – Compensazioni e Versamento minimo

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri. (art.1 comma 777 lettera a) legge 160/2019).
2. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore ad Euro 2,50. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo

Art. 9 – Differimento dei termini per i versamenti

1. Con deliberazione della Giunta Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi o differiti per tutti o per determinate categorie di soggetti passivi che hanno l'obbligo di versamento del tributo, per la sola quota dovuta in favore del Comune, quando si verificano:
 - gravi calamità naturali o dichiarate situazioni di emergenza;
 - particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.
2. Il differimento non può riguardare la quota di competenza dello Stato, calcolata sui fabbricati del gruppo "D".

Art. 10 – Rimborsi per aree che hanno perso l'edificabilità tra l'adozione e l'approvazione dello strumento urbanistico

1. Può essere richiesto il rimborso dell'imposta pagata esclusivamente per le aree divenute inedificabili a seguito della non recepita edificabilità in sede di approvazione dello strumento urbanistico.

Art. 11 – Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si applica quanto dettato dall'art. 1, comma 739, della Legge n. 160/2019, nonché le altre disposizioni vigenti in materia di IMU.

Art. 12 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2020.