



*Comune di Pavullo nel Frignano*  
*(Provincia di Modena)*

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**Anno 2020**

**Approvato con delibera di C.C. n. 15 del 26/06/2020**

## INDICE

Articolo 1 – Oggetto _____	3
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili_____	3
Articolo 3 – Aree pertinenziali dei fabbricati_____	3
Articolo 4 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione _____	4
Articolo 5 - IMU per le unità collabenti _____	4
Articolo 6 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____	4
Articolo 7- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili _____	5
Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare _____	6
Articolo 9 – Esenzione immobile dato in comodato gratuito _____	6
Articolo 10- Entrata in vigore del regolamento_____	6

## **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 ai commi da 739 a 783 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 e il Regolamento Generale delle Entrate Comunali approvato dal Consiglio comunale in data 26/06/2020.

## **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 d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, 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 delle aree aventi analoghe caratteristiche così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale. In mancanza di nuova deliberazione i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si darà 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.
3. 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 in merito all'individuazione dei parametri identificativi dell'area utilizzati nella delibera stessa (ambiti, zona, superficie.).
4. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 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.
5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile 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. Nel caso in cui l'area presenti caratteristiche peculiari tali che il suo valore si discosti in maniera significativa da quello medio orientativo deliberato, il responsabile del procedimento può valutare l'opportunità di acquisire apposita perizia di stima.

## **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 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 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 ad IMU come fabbricato.

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

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

Si considera abitazione principale ai fini IMU (art.1, comma 741, lettera b) e lettera c), punto 6, Legge 160/2019) 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. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.

#### **Articolo 7- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed 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 tali condizioni.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità devono consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di cui art. 3, lettera a) e b), DPR 380/2001, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 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.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
  - a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
  - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal comma 2, da allegare alla dichiarazione stessa.
5. 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.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
7. 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.

8. Nel caso in cui il fabbricato non sia più posseduto dallo stesso soggetto passivo che ha provveduto agli adempimenti di cui al comma 4, deve essere presentata nuova dichiarazione attestante la sussistenza dei requisiti di cui al comma 2;
9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

#### **Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare**

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

#### **Articolo 9 - Esenzione immobile dato in comodato gratuito**

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune destinati esclusivamente per l'esercizio dei propri compiti istituzionali.
2. L'esenzione opera solo con riferimento all'imposta municipale propria di competenza comunale e solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal comma 1.
3. L'ufficio comunale competente provvederà ad inviare periodicamente al Servizio Tributi-Entrate le comunicazioni riferibili agli immobili in oggetto.

#### **Articolo 10- Entrata in vigore del regolamento**

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 contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.