



**COMUNE DI BIBBIANO**  
*Provincia di Reggio Emilia*

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

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 31/3/2020

INDICE
--------

Articolo 1 – Oggetto

Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Articolo 3 – Aree fabbricabili che corrispondono l'imposta come terreni agricoli

Articolo 4 – Area fabbricabile, fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

Articolo 5 – Pertinenze

Articolo 6 - Aliquote e modalità di versamento

Articolo 7 – Versamenti minimi

Articolo 8 – Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la propria residenza in istituto di ricovero o sanitario

Articolo 9 – Incentivi per l'attività di controllo

Articolo 10 – Fabbricati inagibili o inabitabili

Articolo 11 – Entrata in vigore, rinvio dinamico, norme finali

## **Articolo 1 – Oggetto**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D. Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997, disciplina l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) di cui ai commi 738 e seguenti della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, in continuità con il precedente regime normativo e regolamentare.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni regolamentari e di legge vigenti, nonché il vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali approvato con deliberazione consiliare n. 84 del 30/11/1998, e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio così come previsto dal combinato disposto dai commi 745 e 746 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio, e allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. I valori espressi dalla Giunta sono da intendersi come valori indicativi di mero riferimento, posto il rispetto del precedente comma 1.
3. Qualora il contribuente abbia determinato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2 precedente, non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

## **Articolo 3 – Aree fabbricabili che corrispondono l'imposta come terreni agricoli**

1. Le aree fabbricabili possono corrispondere l'Imposta municipale propria come terreno agricolo, sulla base del reddito dominicale, se possedute e condotte direttamente dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3 del citato D. Lgs. 99/2004, sulle quali deve persistere l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, e all'allevamento di animali.

## **Articolo 4 – Area fabbricabile, fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione**

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma di quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale in materia edilizia, 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.

2. In caso di fabbricato in corso di costruzione e/o ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, la superficie sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base al rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

### **Articolo 5 – Pertinenze**

1. La qualifica di pertinenza dell'abitazione principale si realizza a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza, e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita ovvero utilizzata e a servizio alla predetta abitazione, secondo quanto previsto dall'art. 817 c.c.

### **Articolo 6 – Aliquote e modalità di versamento**

1. Le aliquote dell'imposta sono quelle individuate dalla legge ovvero determinate da deliberazione consiliare.
2. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Si considerano validi, tuttavia, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta dovuta relativa all'immobile condiviso e ne sia data comunicazione scritta all'Ente impositore entro l'anno in cui viene effettuato il versamento.
3. La norma di cui al comma precedente, secondo periodo, si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi d'imposta pregressi.
4. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, tenuto conto che il giorno di trasferimento del possesso si deve computare in capo al ricevente, l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a carico del ricevente e non a carico del cedente.

### **Articolo 7 – Versamenti minimi**

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore all'importo minimo di euro 5; tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta dal soggetto passivo relativamente a tutti gli immobili per l'anno, e non alle singole rate di acconto e di saldo.

## **Articolo 8 – Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la propria residenza in istituto di ricovero o sanitario**

1. E' equiparata all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che sposta la propria residenza in istituto di ricovero o sanitario, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze. In caso di più unità immobiliari si precisa che la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.
2. Per beneficiare della previsione dell'equiparazione, occorre presentare al Comune apposita comunicazione, con mezzi idonei che ne garantiscano la ricezione, entro il 31 dicembre dell'anno in cui si intende iniziare ad applicarla; nel caso sia già stata presentata, vale anche per gli anni successivi, a condizione che non intervengano delle modificazioni, che vanno sempre comunicate.

## **Articolo 9 – Incentivi per l'attività di controllo**

1. Se previsto e consentito dalla legge, l'attività di controllo, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'Imposta municipale propria, potrà essere incentivata a favore del personale addetto, con le modalità stabilite dalla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 5, del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

## **Articolo 10 – Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, la base imponibile è ridotta del 50 %, applicandosi, di conseguenza, i commi che seguono.
2. Ai fini IMU, ai sensi del comma 747 lettera b) dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono da considerarsi inagibili o inabitabili i fabbricati aventi un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia. In particolare, ai fini di beneficiare della riduzione di cui al comma 1, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, anche solo alternativamente, presentano:
  - crolli totali/parziali nelle strutture portanti orizzontali (pavimenti/solai);
  - crolli totali/parziali nelle strutture portanti verticali (muri portanti esterni/interni);
  - crolli totali/parziali nella copertura (tetto);
  - inefficienza/insufficienza assoluta dei servizi igienici essenziali, e dei relativi impianti e contatori per il loro funzionamento (per i fabbricati ad uso abitazione);
  - inefficienza/insufficienza assoluta degli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico, e dei relativi contatori per il loro funzionamento (per i fabbricati ad uso abitazione).

I fabbricati aventi queste particolari condizioni strutturali o igienico-sanitarie non dovranno essere utilizzati, e quindi dovranno essere resi inaccessibili.

3. In ogni caso, la riduzione prevista dal comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale lo stato di inabilità o di inagibilità di cui al comma 2, con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione, anche fotografica. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e la riduzione di cui al comma 1 avrà decorrenza dalla data della sua presentazione; la dichiarazione sostitutiva può essere accompagnata da perizia a carico del proprietario; tutte le dichiarazioni sostitutive verranno assoggettate a verifica. Per la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, onde agevolare il contribuente, sarà messa a disposizione apposita modulistica fac-simile da utilizzare, alla quale dovrà essere allegata idonea documentazione fotografica da cui si possano evincere le condizioni di cui al comma 2.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, e anche con diversa destinazione, la riduzione di cui al comma 1 è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. La riduzione di cui al comma 1 si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni di inagibilità o inabitabilità. A seguito della presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 3, ogni successiva modificazione delle condizioni tale da far venir meno l'applicazione della riduzione dovrà essere comunicata.
6. Per le unità immobiliari collabenti classificate catastalmente nella categoria F2 l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile.
7. La presente regolamentazione ha valenza esclusivamente fiscale ai fini dell'Imposta municipale propria. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'ICI (Imposta comunale sugli immobili), il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta del 50% ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 504/1992 e del relativo Regolamento comunale, anche ai fini dell'IMU viene mantenuta l'agevolazione, sotto forma di riduzione del 50% della base imponibile, solo se i fabbricati sono in possesso dei requisiti di cui al presente articolo qualificanti lo stato di inagibilità o inabitabilità ed effettivo non utilizzo.

#### **Articolo 11 – Entrata in vigore, rinvio dinamico, norme finali**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente Regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. In tali casi, nelle more della formale modifica del Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.