

**COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA**  
**Provincia di Ravenna**



**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE  
PROPRIA**

Ottobre 2012

Approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 25/10/2012

Ripubblicato all'Albo pretorio dal \_\_\_\_\_ per 15 gg

**IN VIGORE DAL 01/01/2012**

## *SOMMARIO*

---

**ART. 1 – Oggetto**

**ART. 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

**ART. 3 – Fabbricati inagibili o inabitabili**

**ART. 4 – Fabbricati parzialmente costruiti e/o ristrutturati o in ristrutturazione**

**ART. 5 – Attività di controllo**

**ART. 6 – Versamenti**

**ART. 7 – Abitazione principale e pertinenze**

**ART. 8 – Esenzioni**

**ART. 9 – Accertamento con adesione**

**ART. 10 – Disposizioni finali**



## **ARTICOLO 1 – OGGETTO**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 e successive modifiche, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011 n. 214, compatibilmente con le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

## **ARTICOLO 2 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, il Comune può determinare annualmente e per zone omogenee, i valori di riferimento medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli di riferimento stabiliti ai sensi del comma precedente.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
4. Qualora il contribuente abbia invece dichiarato, e conseguentemente versato l'imposta, sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, può procedere all'accertamento del maggior valore facendo riferimento ai valori venali di mercato che potranno condurre alla determinazione di valori anche superiori a quelli predeterminati.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche per i casi di aree interessate ad interventi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/92.

## **ARTICOLO 3 – FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

1. Ai sensi dell'art. 13 - comma 3 - del D.L. n. 201/2011 convertito con legge n. 214/2011 e successive modificazioni, la base imponibile dell'imposta municipale propria è ridotta del 50% 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 (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b) DPR n. 380 del 06.06.2001), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d) DPR n. 380 del 06.06.2001) ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere accertato:
  - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario dell'immobile;
  - b) mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al DPR n. 445 del 28.12.2000 dello stesso Contribuente, con l'indicazione di tutti i dati necessari alle opportune verifiche, quali i dati del proprietario, l'ubicazione ed i dati catastali del fabbricato, la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti ed i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto, la sottoscrizione dell'impegno a sostenere tutte le eventuali spese di sopralluogo e di istruttoria necessarie al controllo ed alla verifica della dichiarazione sostitutiva stessa, nonché la dichiarazione di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o inabitabilità redatta da un tecnico abilitato.
5. La riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dal Comune lo stato di inagibilità o di inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva. Sono ritenute valide le dichiarazioni e gli atti acquisiti ai fini dell'applicazione della previgente imposta comunale sugli immobili, sempreché i fabbricati siano ancora in possesso dei requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal presente articolo, con la medesima soggettività passiva ai fini dell'applicazione dell'imposta. La dichiarazione IMU è sempre obbligatoria al venir meno del relativo diritto alla applicazione della riduzione.

#### **ARTICOLO 4 – FABBRICATI PARZIALMENTE COSTRUITI E/O RISTRUTTURATI O IN RISTRUTTURAZIONE**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate; conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato, e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.
2. Il medesimo criterio si applica nei casi in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5 – comma 6 – del decreto legislativo n. 504/92; in tali casi viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.
3. Nel caso di fabbricato ridotto di fatto allo stato di rudere e accatastato in categoria F2 – unità collabente – senza assegnazione di rendita, la base imponibile è data dal valore dell'area fabbricabile di sedime sulla quale insiste il fabbricato F2, a condizione che questa sia ricompresa all'interno di un ambito normativo come da strumenti urbanistici vigenti.

#### **ARTICOLO 5 – ATTIVITA' DI CONTROLLO**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1 - commi 161 e 162 - della Legge 27-12-2006 n. 296 e successive modificazioni.

#### **ARTICOLO 6 – VERSAMENTI**

1. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.
2. In caso di successione, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un erede per conto degli altri o a nome del de cuius, limitatamente all'imposta dovuta per il periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto.

#### **ARTICOLO 7 – ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE**

1. E' equiparata all'abitazione principale, con riferimento sia alla detrazione che all'aliquota, l'unità immobiliare, ed eventuali pertinenze, 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.
2. Le pertinenze delle abitazioni sono esclusivamente quelle accatastate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. A norma dell'art. 13 – comma 2 - del D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge n. 214/2011, le pertinenze dell'abitazione principale - identificate nelle predette categorie C/2, C/6 e C/7 – sono definite nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

#### **ARTICOLO 8 – ESENZIONI**

1. L'esenzione prevista dall'art. 7 – comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, come chiarito dalla Corte Costituzionale nelle ordinanze n. 429 del 19.12.2006 e n. 19 del 26.01.2007.

#### **ARTICOLO 9 – ACCERTAMENTO CON ADESIONE**

1. Ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale propria, è introdotto e si applica sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. n. 218/1997 e successive modificazioni, l'istituto dell'accertamento con adesione.
2. Le procedure applicative di tale istituto sono definite nel "Regolamento Generale delle Entrate Comunali", oltre alle disposizioni contenute nel richiamato D. Lgs. n. 218 del 19.06.1997 e successive modificazioni.

#### **ARTICOLO 10 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012 e sostituisce ogni altro regolamento in precedenza approvato.
2. Limitatamente all'anno 2012, la riduzione prevista all'art. 3 – comma 1 – del presente regolamento ha effetto per l'intero anno, se così attestato dal Contribuente, se i documenti giustificativi, perizia tecnica dell'ufficio comunale o dichiarazione sostitutiva del Contribuente, vengono presentati entro il termine di pagamento del saldo IMU per l'anno 2012.