



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.32 del 29 giugno 2020

Modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 23 dicembre 2024

Modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. del dicembre 2025

INDICE:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento.....	pag. 3
Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree edificabili.....	pag. 3
Articolo 3 - Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione.....	pag. 4
Articolo 4 – Imu per unità collabenti	pag. 4
Articolo 5 – Versamenti effettuati da un contitolare.....	pag. 5
Articolo 6 – Compensazione.....	pag. 5
Articolo 7 – Differimento del termine di versamento.....	pag. 5
Articolo 8 – Cause di non punibilità.....	pag. 5

TITOLO II –AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 9 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune.....	pag. 6
Articolo 10 – Alloggi posseduti da anziani o disabili.....	pag. 6
Articolo 11 - Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili..	pag. 6
Articolo 12 – Aliquota agevolata per alloggi locati secondo il Programma Regionale “Patto Per la Casa” e secondo il “Progetto Abitare Supportato”	pag. 8

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 13 – Entrata in vigore.....	pag. 8
--------------------------------------	--------

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU- come regolamentata dalla Legge n. 160/2019 art 1 commi da 739 a 783 ed è adottato nell'esercizio della potestà regolamentare prevista dalla Legge.¹

2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti nonché, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle Entrate tributarie comunali ed i regolamenti comunali che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in commercio² 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 dei aree aventi analoghe caratteristiche.

2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art 3, comma 1, lett. c), d) f) del DPR 380/2001, 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.

3. 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.

4. 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 idonei a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.

5. Posto quanto indicato al precedente comma 1, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori

¹D lgs 446/1997 Art. 52 e Legge n. 160/2019 Art 1 commi 741-747-777

²Legge n. 160/2019 - Art. 1, comma 746

predeterminati ai sensi del comma 3, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

6. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, fatto salvo quanto esplicitato al precedente comma 4, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza.

Articolo 3 – Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, e/o ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di cui all'art 3, comma 1, lett. c), d) f) del DPR 380/2001, del quale, prima della fine dei lavori edilizi, per una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale³ sia stata comunicata la fine lavori ovvero tale porzione sia di fatto utilizzata, le unità immobiliari a questa appartenenti, ancorchè non iscritte in catasto, sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data del primo dei due eventi ⁴ (fine lavori o utilizzazione). 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 edificabile⁵ e la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata a imposizione 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 ⁶ 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 ⁷. Tale valore si ottiene in riferimento alla superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione che, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile delle porzioni già autonomamente assoggettate a imposizione come fabbricati.

Articolo 4 – IMU per le unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2 ⁸, 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.

3Art. 2, comma 1, DM Finanze 02/01/1998, n. 28

4Art. 1, comma 741, lettera a), Legge n. 160/2019

5Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

6Art. 3, comma 2, lettera a), DM Finanze 02/01/1998, n. 28

7Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

8Art. 3, comma 2, D.M. Finanze 02/01/1998, n. 28

Articolo 5 – 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 altri⁹, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Articolo 6 – Compensazione

1. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al comune stesso a titolo di Imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla comunicazione del provvedimento di accoglimento del rimborso da parte dell'ufficio competente.

Articolo 7 – Differimento del termine di versamento

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

2. Con deliberazione della Giunta Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi o differiti per tutti o per determinate categorie di contribuenti, interessati da gravi calamità naturali, emergenze sanitarie o da particolari situazioni di disagio economico individuate con criteri precisati nella deliberazione medesima. Tale deliberazione dovrà essere successivamente oggetto di espressa ratifica da parte del Consiglio comunale.

Articolo 8– Cause di non punibilità

1. Qualora si verifichi la violazione di omessa o infedele denuncia ma l'imposta risulti versata nei termini prescritti e nella misura dovuta, l'ufficio provvede alla disapplicazione della sanzione¹⁰. Il contribuente dovrà provvedere a regolarizzare l'omissione o l'infedeltà della dichiarazione, nell'anno in cui l'ufficio rileva l'irregolarità.

⁹Art. 1 comma 777, lett. a) Legge 160/2019

¹⁰Art. 1 comma 775, ultimo periodo Legge 160/2019

TITOLO II – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 9 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune

1. Sono esenti dall'IMU gli immobili concessi in comodato gratuito al Comune, esclusivamente per l'esercizio degli scopi istituzionali dell'Ente¹¹.
2. L'esenzione di cui al precedente comma 1 compete per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione al Comune da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.

Articolo 10 – Alloggi posseduti da anziani o disabili

1. E' considerata abitazione principale ai fini IMU¹² 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, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione

Articolo 11 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o 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 condizioni¹³.
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, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi 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, in quest'ultima fattispecie, la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile¹⁴ senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione,

¹¹Art. 1, comma 777, lettera e), Legge n. 160/2019

¹²Art. 1, comma 741, lettera b) e lettera c), punto 6), Legge n. 160/2019

¹³Art. 1, comma 747, lettera b), Legge n. 160/2019

¹⁴Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

3. Ai fini dell'agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare all'Ufficio Tributi una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n.445, eventualmente corredata da idonea documentazione, che attesti la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato e l'effettivo non utilizzo secondo quanto previsto dal precedente comma 2. L'Ufficio Tecnico comunale accerta, con spese a carico del possessore, la sussistenza dei requisiti di inagibilità o di inabitabilità, anche con eventuale sopralluogo a cui il proprietario dell'immobile acconsente, pena la decadenza del beneficio. Il diritto all'agevolazione avrà effetto solo nel caso in cui sia confermata dall'Ufficio Tecnico comunale la sussistenza dei requisiti, e avrà decorrenza dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria l'Ufficio competente provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione.

4. In alternativa a quanto indicato al precedente comma 3, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare al Servizio Tributi la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti l' inagibilità o l'inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal precedente comma 2. Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione di cui al precedente comma 1, e a pena decadenza del beneficio fiscale, la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato del tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente. Il diritto all'agevolazione avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Il Servizio Tecnico comunale si riserva di fare controlli sulle dichiarazioni presentate anche attraverso un eventuale sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Qualora, a seguito dei suddetti controlli, l'Ufficio Tecnico comunale dovesse ravvisare la mancanza dei requisiti richiesti, l'ufficio competente provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione.

5. 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 da attestare secondo le procedure indicate dai precedenti commi 3 e 4.

6. La dichiarazione sostitutiva di cui ai precedenti commi 3 e 4, esplicherà i suoi effetti anche per le annualità successive fintantoché permarranno le condizioni di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo. Il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione comporterà il versamento integrale dell'imposta dal verificarsi dell'evento e l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione IMU con le modalità ed entro i termini previsti.

7. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate.

8. Viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini della nuova IMU con continuità dal 01/01/2020:

- per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'ICI (sino al 31/12/2011), il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50% ai sensi dell'articolo 8, comma 1, D. Lgs. n. 504 del 1992;
- per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'IMU (dal 01/01/2012 al 31/12/2019), il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50% ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera b), D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, sempreché i fabbricati soddisfino i requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2.

Articolo 12 – Aliquota agevolata per alloggi locati secondo il Programma Regionale “Patto Per la Casa” e secondo il “Progetto Abitare Supportato”

1. Per gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati, mediante contratti concordati sulla base di accordi territoriali ai sensi della Legge n.431/1998, in adesione al Patto per la Casa Emilia Romagna in attuazione del relativo Programma regionale, con il supporto di ACER- Azienda Casa Emilia Romagna- è prevista una aliquota agevolata, che può ridursi fino all'azzeramento, da adottarsi annualmente da parte del Consiglio Comunale in sede di determinazione delle aliquote IMU.
2. Per gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze messi a disposizione, ai fini della locazione, in attuazione ed alle condizioni del “Progetto Abitare Supportato”, recepito nell'Accordo Territoriale stipulato tra Unione Tresinaro Secchia e le Associazioni di categoria di proprietà edilizia e degli inquilini, è prevista una aliquota agevolata, che può ridursi fino all'azzeramento, da adottarsi annualmente da parte del Consiglio Comunale in sede di determinazione delle aliquote IMU.
3. La riduzione di cui ai precedenti commi 1 e 2 spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni suddette.
4. I proprietari che stipulano contratto di locazione nell'ambito dei programmi e progetti sopra indicati ai commi 1 e 2, sono tenuti a presentare un'autocertificazione mediante compilazione di apposita modulistica da consegnare al Servizio Entrate, entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento.

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 13 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2026.
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.