



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

approvato con delibera di C.C. n.37 del 11.06.2020
modificato con delibere di Consiglio Comunale n. del 21.12.2024

Sommario	2
Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - Oggetto	3
Art. 2 - Assimilazioni all'abitazione principale	3
Art. 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili	3
Art. 4 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione	4
Art. 5 - Fabbricati inagibili o inabitabili	4
Art. 6 - IMU per le unità collabenti	5
Art. 7 - Agevolazioni alla partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio	5
Art. 8 - Immobili concessi in comodato gratuito al Comune	6
Art. 9 - Alloggi locati secondo il Programma "PATTO PER LA CASA"	6
TITOLO III - VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI	6
Art. 10 - Aliquote, detrazioni ed agevolazioni	6
Art. 11 - Differimento del termine di versamento	7
Art. 12 - Versamenti effettuati da un contitolare	7
Art. 13 - Compensazione	7
Art. 14 - Cause di non punibilità	7
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	8
Art. 15 - Rinvio	8
Art. 16 - Entrata in vigore	8

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge¹, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria - IMU².
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Art. 2 - Assimilazioni all'abitazione principale

1. Il Comune considera direttamente adibita ad abitazione principale ai fini IMU³ 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.

Art. 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 746 della L. 160/2019.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali valori di riferimento. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
3. Nel caso 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.
4. 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 predeterminati ai sensi del comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata,

¹ Art. 52 D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446; articolo 1, comma 741, lettera c), punto 6), comma 747, lettera b), comma 775 e comma 777 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

² Art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

³ Art. 1, comma 741, lettera b) e lettera c), punto 6) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza.

Art. 4 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione e/o *ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo*⁴, del quale per una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale⁵ sia stata comunicata la fine lavori ovvero tale porzione sia di fatto utilizzata, le unità immobiliari a questa appartenenti, ancorché non iscritte in catasto, sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data del primo dei due eventi (fine lavori o utilizzazione). Conseguentemente, 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 costruzione⁶ iscritti nella categoria catastale F/3, per la porzione ancora in corso di costruzione è dovuta l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile⁷.-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.

Art. 5 - Fabbricati inagibili o inabitabili⁸

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (neanche per usi difformi rispetto a quanto risultante dal titolo edilizio), limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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 periodo precedente. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione accertando la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo del personale tecnico, che il proprietario si impegna ad autorizzare pena l'annullamento dell'eventuale beneficio.
3. 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

⁴ Art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

⁵ Art. 2, comma 1, DM Finanze 02/01/1998, n. 28

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

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

⁸ Art. 1, comma 747, lett. b), Legge n. 160/2019.

ristrutturazione edilizia⁹, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

4. 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 e di fatto non utilizzate.
5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.
6. 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 3 da attestare secondo le procedure indicate al comma 2.
7. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni di inagibilità presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 6 – IMU per le unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2¹⁰, 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.

Titolo II – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 7 - Agevolazioni alla partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio

1. Nel caso di locazione di immobili, nei termini e secondo le procedure stabilite dal Comune per il riuso temporaneo di fabbricati dismessi in attuazione del vigente Regolamento di accesso alle misure di sostegno per le iniziative imprenditoriali e per l'attivazione di politiche urbane di riuso di spazi ed immobili, per la quale si siano resi necessari interventi di manutenzione o di ristrutturazione dell'immobile a carico del proprietario, è stabilito un abbattimento dell'IMU per 3 anni (solo per immobili appartenenti alle categorie catastali C1 e C3) in percentuale variabile (fino al 100%) a seconda della portata dell'intervento realizzato.
2. La percentuale viene definita, sulla base di criteri specifici fissati dalla Giunta Comunale in ragione del titolo abilitativo, dell'entità qualitativa ed economica dell'intervento, da una commissione giudicante a seguito di presentazione di specifico progetto. L'agevolazione decorre dalla stipula del contratto ovvero, se posteriore, dalla data di ultimazione dei lavori.

⁹ Art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457 e art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001.

¹⁰ Art. 3, comma 2, D.M. Finanze 02/01/1998, n. 28

Art. 8 – 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. Gli uffici comunali competenti invieranno periodicamente al Servizio Tributi le comunicazioni riferibili agli immobili in oggetto.

Art. 9 – Alloggi locati secondo il Programma Regionale "PATTO PER LA CASA"

1. La Regione Emilia Romagna con DGR n. 1686 del 10/10/2022 ha approvato l'attuazione e la regolamentazione del "Programma Patto per la Casa" con il quale stanziava risorse da distribuire ai Comuni che aderiranno al Programma al fine di favorire politiche abitative rivolte ad agevolare l'immissione di alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, sostenendo i proprietari con fondi dedicati a piccoli interventi manutentivi, spese legate alla stipula del contratto di locazione oltre a garanzie del pagamento dei canoni da parte degli inquilini in presenza di delle difficoltà economiche sopraggiunte ;

2.L'Unione Tresinaro Secchia, di cui il Comune di Casalgrande fa parte, al fine della realizzazione del programma regionale denominato Patto per la Casa, ha adottato un protocollo di intesa con il quale è stata individuata ACER Reggio Emilia, quale Agenzia per la Locazione. Successivamente è stata approvata la Convenzione con Acer per la gestione del programma regionale ed il Regolamento attuativo locale, necessari per l'adesione al programma regionale Patto per la Casa;

3. Il regolamento attuativo locale, sopra richiamato, prevede che le Amministrazioni Comunali si impegnano con gli opportuni atti, a ridurre il costo dell'IMU ai proprietari che mettendo a disposizione i propri immobili per locazioni a canone calmierato aderiscono al Programma Patto per la Casa;

4. Con delibera del Consiglio Comunale, da adottarsi annualmente, relativa alla determinazione delle aliquote IMU, il Comune delibera un'aliquota agevolata da applicare agli alloggi (unità abitativa e pertinenze) resi disponibili al Progetto Regionale Patto per la Casa e locati secondo i criteri dettati dal Regolamento attuativo locale .

TITOLO III – VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI

Art. 10 – Aliquote, detrazioni ed agevolazioni

1. Le aliquote, le agevolazioni e le detrazioni sono stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, con le modalità e nei limiti di quanto previsto dalle vigenti specifiche disposizioni di legge.

2. Il soggetto passivo dell'imposta, per l'applicazione delle aliquote agevolate previste nelle fattispecie ricadenti nel Comodato Gratuito tra genitori e figli entro il primo grado di parentela, nei Contratti a canone concertato ex L431/1998, nei Contratti di Locazione stipulati

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

con le specifiche del “Patto per la Casa” e nelle ipotesi di alloggi regolarmente assegnati dall’Azienda Casa Emilia-Romagna, è tenuto a compilare, sottoscrivere e presentare al Comune, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre dell’anno in cui è avvenuta la variazione, una dichiarazione su apposito modulo predisposto dall’Ufficio Tributi;

3. la dichiarazione di cui al comma precedente ha valore anche per gli anni successivi, se non intervengono modificazioni; in caso contrario deve essere inviata apposita dichiarazione di variazione/cessazione su apposito modulo predisposto dal Servizio Tributi, attestante l’avvenuta variazione entro il 31 dicembre dell’anno in cui la stessa si è verificata;

4. qualora detta dichiarazione sia presentata in ritardo, l’applicazione delle aliquote agevolate di cui al comma 2 decorre dal primo gennaio dell’anno di presentazione.

Art. 11 - 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 previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. In relazione alla possibilità di stabilire differimenti di termini per i versamenti per situazioni particolari¹² si rinvia a quanto previsto dall’articolo 24 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Art. 12 - Versamenti effettuati da un contitolare¹³

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

Art. 13- 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 notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

Art. 14 - Cause di non punibilità¹⁴

1. E’ esclusa la punibilità per la violazione di omessa o infedele denuncia qualora l’imposta risulti versata nei termini prescritti e nella misura dovuta e il contribuente abbia provveduto a regolarizzare l’omissione o l’infedeltà prima della constatazione della violazione da parte dell’Ufficio.

¹² Art. 1, comma 777, lettera b), Legge n. 160/2019

¹³ Art. 1, comma 777, lett. a), Legge 160/2019

¹⁴ Art. 1, comma 775, Legge 160/2019

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 15 – Rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le vigenti disposizioni di legge vigenti nonché le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Art. 16 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2025.