



Comune di San Cesario sul Panaro
(Provincia di Modena)

REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(IMU)

(articolo 1, commi da 739 a 783 della Legge n. 160 del 27/12/2019)

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 20 del 04/06/2020
Modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 73 del 28/11/2024



INDICE

Articolo 1 - Oggetto

Articolo 2 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

Articolo 3 - Riduzione per immobili inagibili ed inabitabili

Articolo 4 - Agevolazioni

Articolo 5 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare

Articolo 7 - Versamenti minimi

Articolo 8 - Differimento del termine di versamento

Articolo 9 - Interessi moratori

Articolo 10 - Rimborsi e compensazioni

Articolo 11 - Accertamento esecutivo

Articolo 12 - Rateazione

Articolo 13 - Disposizioni finali

Articolo 14 - Entrata in vigore del regolamento



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 di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783 della Legge n. 160 del 27/12/2019.
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, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. Si considera abitazione principale 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 3 - Riduzione 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 deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, 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.
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.

Il Comune si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni di cui alla lettera b).



5. A mero titolo esemplificativo, ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al comma 1 del presente articolo, si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano in una delle seguenti condizioni:
 - a. strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo per cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - b. strutture verticali, quali muri perimetrali esterni, lesionati in modo tale da costituire pericolo per cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c. edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.
6. Non si applica la riduzione prevista al comma 1 ai fabbricati non ultimati, ai fabbricati non completamente inutilizzati, ai fabbricati privi di allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).
7. 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) del presente articolo, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b) del presente articolo.
8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Articolo 4 – Agevolazioni

1. Il Consiglio può prevedere l'applicazione di un'aliquota agevolata, nel rispetto dei limiti imposti dalla Legge 160/2019 all'art. 1, commi dal 748 al 757 per:
 - a. le unità immobiliari ad uso abitativo (ed alle pertinenze ammesse) interamente locate alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori con contratto stipulato ai sensi dell'art. 2, c. 3, Legge 431/98, a persone fisiche che la utilizzino come abitazione principale (residenza anagrafica nonché dimora abituale).
 - b. le unità immobiliari ad uso abitativo (ed alle pertinenze ammesse) concesse in comodato gratuito a parenti entro il primo grado in linea retta che la utilizzino come abitazione principale (residenza anagrafica nonché dimora abituale).
2. Il soggetto passivo d'imposta deve comunicare, a pena di decadenza, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU, la sussistenza delle condizioni di cui al comma precedente, utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione dal Comune sul proprio sito istituzionale.¹
3. La comunicazione ha valore per gli anni d'imposta successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario deve essere presentata apposita comunicazione attestante l'avvenuta variazione, entro il termine previsto al comma 2 del presente articolo.

¹ Comma modificato con delibera di Consiglio Comunale n 73 del 28/11/2024



4. Le comunicazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. e dell'IMU di cui alla legge n. 147/2013 e ss.mm.ii., in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'imposta municipale propria oggetto del presente regolamento.

5. Per le unità immobiliari ad uso abitativo (ed alle pertinenze ammesse) oggetto di sottoscrizione di nuovi contratti di locazione alle condizioni definite negli accordi territoriali tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, ai sensi dell'art. 2, c. 3, Legge 431/98, il Consiglio può prevedere una specifica aliquota ulteriormente ridotta rispetto a quella eventualmente deliberata per le unità di cui al precedente comma 1, lettera b), il cui riconoscimento è subordinato:
 - all'attivazione di uno specifico Programma, e successiva adesione da parte del Comune, avente la finalità di ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, con una particolare attenzione verso la cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei nuclei familiari in condizioni di fragilità sul libero mercato della locazione e impossibilitati nell'immediato ad accedere all'edilizia residenziale pubblica, non possedendone i necessari requisiti socio-economici;
 - gli alloggi per i quali si intende aderire al Programma devono essere in possesso di tutti i requisiti in esso indicati e concessi a persone fisiche che la utilizzino come abitazione principale (residenza anagrafica nonché dimora abituale);
 - Il soggetto passivo d'imposta deve comunicare, a pena di decadenza, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU, la sussistenza delle condizioni di cui al periodo precedente, utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione dal Comune sul proprio sito istituzionale.La comunicazione ha valore per gli anni d'imposta successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario deve essere presentata apposita comunicazione attestante l'avvenuta variazione, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU.²

Articolo 5 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati annualmente dalla Giunta Comunale. In caso di mancata deliberazione periodica, 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 farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.

3. Nel caso in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso,

² Comma inserito con delibera di Consiglio Comunale n 73 del 28/11/2024



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.
Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 2 la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
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.

Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare

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

Articolo 7 - Versamenti minimi

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 8 – Differimento del termine di versamento

1. Nel caso di decesso 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. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, epidemie, pandemie e altri eventi di natura straordinaria ed eccezionale. Con la medesima deliberazione possono essere sospese le rate relative ai provvedimenti di rateazione, ivi incluse quelle relative alle conciliazioni giudiziali.
3. Il differimento del termine di versamento di cui ai commi precedenti si applica solo alla quota di imposta municipale propria di competenza comunale.



Articolo 9 – Interessi moratori

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale in vigore alla data dell'accertamento maggiorato di due punti percentuali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.³

Articolo 10 – Rimborsi e compensazione

1. Il contribuente può richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute, a pena di decadenza, entro cinque anni dal giorno del versamento, ovvero entro cinque anni dal giorno in cui è stato definitivamente accertato il diritto al rimborso.
2. L'istanza di rimborso deve essere motivata e sottoscritta, ad essa deve essere allegata la prova dell'avvenuto pagamento delle somme di cui si chiede la restituzione.
3. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 9. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.⁴
4. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
5. 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, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale.
6. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso.
7. Non si dà luogo al rimborso o alla compensazione di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 7.

Articolo 11 – Accertamento esecutivo

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla legge n. 160 del 2019.
2. Nell'attività di recupero non si procede all'emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, è uguale o inferiore a 12 euro.

³ Comma modificato con delibera di Consiglio Comunale n 73 del 28/11/2024

⁴ Comma modificato con delibera di Consiglio Comunale n 73 del 28/11/2024



Articolo 12- Rateazione

1. Il Comune, o il soggetto affidatario dell'attività di riscossione coattiva, concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel Regolamento comunale per la riscossione coattiva.

Articolo 13- Disposizioni finali

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti ed altresì, in quanto compatibili, le norme del "Regolamento generale delle entrate tributarie comunali" e del "Regolamento comunale per la riscossione coattiva".
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.

Articolo 14- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2025.⁵

⁵ Comma modificato con delibera di Consiglio Comunale n 73 del 28/11/2024