

Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventuno** addì **29 (ventinove)** del mese di **marzo** alle ore **15:24** in videoconferenza, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

APPROVAZIONE MODIFICHE REGOLAMENTO IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU ANNO 2021

	F	C	A	F	C	A
VECCHI Luca				SACCHI Stefano	Si	
AGUZZOLI Claudia Dana	Si			SALATI Roberto	Si	
BRAGHIROLI Matteo	Si			VARCHETTA Giorgio	Si	
CANTERGIANI Gianluca	Si			VINCI Gianluca		
CASTAGNETTI Fausto	Si			BASSI Claudio	Si	
CORRADI Davide	Si			RUBERTELLI Cinzia	Si	
DE LUCIA Dario	Si			PANARARI Cristian		
FERRARI Giuliano	Si					
FERRETTI Paola	Si					
GENTA Paolo	Si					
GHIDONI Riccardo	Si					
IORI Matteo	Si					
MAHMOUD Marwa	Si					
MONTANARI Fabiana	Si					
PEDRAZZOLI Claudio	Si					
PIACENTINI Lucia	Si			----- Assessori -----	Presenti	
RUOZZI Cinzia	Si			PRATISSOLI Alex	No	
VERGALLI Christian				BONVICINI Carlotta	No	
PERRI Palmina	Si			CURIONI Raffaella	No	
BURANI Paolo	Si			DE FRANCO Lanfranco	Si	
BENASSI Giacomo	Si			MARCHI Daniele	No	
AGUZZOLI Fabrizio			Si	RABITTI Annalisa	No	
BERTUCCI Gianni			Si	SIDOLI Mariafrancesca	Si	
SORAGNI Paola			Si	TRIA Nicola	No	
MELATO Matteo			Si			
RINALDI Alessandro			Si			

Consiglieri **Presenti:** **29** Assessori presenti: **2**
Favorevoli: **19**
Contrari: **7**
Astenuti: **3**

Presiede: **IORI Matteo**

Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI:

1. Il Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria – IMU, attualmente in vigore, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 30/03/2020;
2. la legge di Bilancio n 160/2019 che all'articolo 1, comma 738 abolisce, a partire dal 2020, l'Imposta Unica Comunale di cui all'art.1, comma 639 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa rifiuti (Tari) e che istituisce la nuova imposta municipale propria (IMU) disciplinandola con le disposizioni di cui ai commi da 739 a 783;
3. l'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997 in materia di potestà regolamentare;
4. La legge 160/2019 art.1 comma 767 relativamente all'efficacia delle deliberazioni regolamentari e delle aliquote;
5. L'art. 53 c. 16 della Legge 388/2000 che prevede che: "il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1 gennaio dell'anno di riferimento";
6. l'art.106 c. 3bis del DL 34/2020 convertito con modificazioni nella L. n.77 del 17/7/2020 che ha differito il termine per l'approvazione del Bilancio di previsione degli enti locali al 31/1/2021;
7. il Decreto del Ministro dell'Interno del 13/1/2021 con il quale è stato differito il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021-2023 degli enti Locali al 31/3/2021;

Tenuto conto degli effetti che l'emergenza da Covid 19 ha avuto sull'attività di controllo dell'Ufficio IMU, si ritiene opportuno adeguare alcuni articoli del Regolamento come segue:

Vecchio testo:

Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio 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. 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.
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 in comune commercio dell'area fabbricabile.
4. Posto quanto indicato al precedente comma 1, nel caso il contribuente abbia utilizzato, ai fini del

versamento dell'imposta, un valore superiore a quello adottato dalla Giunta Comunale per la medesima annualità, è ammesso il ricalcolo dell'imposta a conguaglio, applicando i valori tabellari di riferimento, in occasione della scadenza per il versamento della rata di saldo per la medesima annualità.

5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza. Spetta al Responsabile del procedimento valutare l'opportunità di redigere apposita perizia di stima nel caso le caratteristiche peculiari dell'area portino al discostarsi, in modo significativo, dal valore medio orientativo deliberato.

Nuovo Testo:

Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio 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 di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. 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.

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 in comune commercio dell'area fabbricabile.

4. Posto quanto indicato al precedente comma 1 **e fatto salvo quanto indicato al precedente comma 3**, nel caso il contribuente abbia utilizzato, ai fini del versamento dell'imposta **dovuta per la rata di acconto**, un valore superiore a quello adottato dalla Giunta Comunale per la medesima annualità, è ammesso il ricalcolo dell'imposta a conguaglio, applicando i valori tabellari di riferimento, in occasione della scadenza per il versamento della rata di saldo per la medesima annualità.

5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza. Spetta al Responsabile del procedimento valutare l'opportunità di redigere apposita perizia di stima nel caso le caratteristiche peculiari dell'area portino al discostarsi, in modo significativo, dal valore medio orientativo deliberato.

Vecchio Testo:

Articolo 5 – Non irrogabilità delle sanzioni

1. Qualora l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio riguardi la maggiore imposta a titolo di rettifica per dichiarazione infedele del valore venale in comune commercio di un'area fabbricabile e la base imponibile della stessa sia stata determinata dal contribuente in forza di perizia sottoscritta da tecnico abilitato, ancorché non asseverata, ed allegata alla dichiarazione IMU relativa all'anno cui si riferisce l'accertamento, non sono applicate le sanzioni previste per l'infedele dichiarazione.

2. Qualora non sia stata allegata alla dichiarazione IMU la perizia di cui al precedente comma 1, è ammessa la disapplicazione della sanzione prevista per l'infedele dichiarazione qualora il contribuente, entro il termine di definitività dell'avviso di accertamento, fornisca all'Ufficio copia fotostatica della perizia tecnica di stima con riferimento all'annualità cui si riferisce l'accertamento; la perizia di stima deve essere sottoscritta da tecnico abilitato e asseverata nell'anno cui si riferisce l'avviso di accertamento.

3. Qualora l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio riguardi la fattispecie prevista al precedente art. 2, comma 3, ed il versamento dell'imposta sia stato eseguito tempestivamente entro le scadenze previste nel corso dell'annualità oggetto di contestazione, l'Ufficio provvede alla disapplicazione delle sanzioni nel solo caso in cui, nella medesima annualità, l'area edificabile non

sia stata oggetto di compravendita ovvero non sia stata oggetto di determinazione del valore imponibile per altri fini fiscali, di entità superiore al valore approvato dalla Giunta comunale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del presente regolamento.

Nuovo Testo:

Articolo 5 – Non irrogabilità delle sanzioni

1. Qualora l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio riguardi la maggiore imposta a titolo di rettifica per dichiarazione infedele del valore venale in comune commercio di un'area fabbricabile e la base imponibile della stessa sia stata determinata dal contribuente in forza di perizia sottoscritta da tecnico abilitato, ancorché non asseverata, ed allegata alla dichiarazione IMU relativa all'anno cui si riferisce l'accertamento, non sono applicate le sanzioni previste per l'infedele dichiarazione.

2. Qualora non sia stata allegata alla dichiarazione IMU la perizia di cui al precedente comma 1, è ammessa la disapplicazione della sanzione prevista per l'infedele dichiarazione qualora il contribuente, entro il termine di definitività dell'avviso di accertamento, fornisca all'Ufficio copia fotostatica della perizia tecnica di stima con riferimento all'annualità cui si riferisce l'accertamento; la perizia di stima deve essere sottoscritta da tecnico abilitato e asseverata nell'anno cui si riferisce l'avviso di accertamento.

3. Qualora l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio riguardi la fattispecie prevista al precedente art. 2, comma 3, ed il versamento dell'imposta sia stato eseguito tempestivamente entro le scadenze previste nel corso dell'annualità oggetto di contestazione, l'Ufficio provvede alla disapplicazione delle sanzioni nel solo caso in cui, nella medesima annualità, l'area edificabile non sia stata oggetto di compravendita ovvero non sia stata oggetto di determinazione del valore imponibile per altri fini fiscali, di entità superiore al valore approvato dalla Giunta comunale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del presente regolamento.

4. In ogni caso, qualora il contribuente abbia versato un'imposta eccedente quella dovuta ed abbia, pertanto, maturato il diritto al rimborso per un'annualità precedente a quella in cui, per lo stesso contribuente, si è originato un debito d'imposta nei confronti dell'Ente, potrà essere effettuata compensazione sulle diverse annualità. In tal caso a norma dell'art. 1 comma 775 della L. 160/2019 e dell'art. 1 comma 700 della Legge 147/2013 il credito maturato verrà compensato, in tutto o in parte, con l'imposta accertata a debito con conseguente calcolo delle sanzioni di legge sull'integrazione di imposta liquidata.

Vecchio Testo:

Articolo 7 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

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 condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o in una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (articolo 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), ed ai sensi del regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi della Regione Emilia-Romagna vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata. L'agevolazione non si applica ai fabbricati oggetto di interventi 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 la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile 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. Ai fini del riconoscimento della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o di 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 da parte di un tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente di cui al primo periodo del presente comma. Successivamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva il personale tecnico dell'Ufficio avrà facoltà di provvedere ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e conseguente conguaglio fiscale.

4. In alternativa a quanto indicato al precedente comma 3, nel caso in cui il contribuente non sia in possesso della dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, egli presenta, comunque, la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, all'Ufficio IMU indicando le condizioni di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato ed effettivo non utilizzo, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, specificando, nella dichiarazione, di non essere in possesso di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato. In tale caso, contestualmente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva, verrà fissata la data e l'orario per consentire al personale tecnico dell'Ufficio di accedere al fabbricato e valutare l'effettiva sussistenza, o meno, delle condizioni che danno diritto all'agevolazione fiscale. In caso di mancata autorizzazione all'accesso del fabbricato da parte della proprietà, l'agevolazione fiscale non potrà essere concessa. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e con conseguente conguaglio fiscale.

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 o 4.

6. Qualora l'applicazione del beneficio fiscale sia confermata dall'Ufficio, 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 a far tempo 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. Nel caso in cui l'agevolazione sia confermata dall'Ufficio, la condizione di inagibilità o inabitabilità ha valenza esclusivamente fiscale, non comportando, quindi, la automatica decadenza di certificazioni di abitabilità/agibilità, o in altro modo definite, a suo tempo rilasciate dai competenti uffici tecnici comunali.

9. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione, per il calcolo dell'IMU si applica l'aliquota ordinaria salvo diverse indicazioni assunte in sede di approvazione della delibera di approvazione delle aliquote IMU.

10. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili (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, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentazione della dichiarazione di variazione ICI al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU dal 01/01/2020 senza soluzione di continuità, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

11. 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, e successive modifiche ed integrazioni, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU senza soluzione di continuità dal 01/01/2020, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

Nuovo Testo:

Articolo 7 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

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 condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o in una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (articolo 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), ed ai sensi del regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi della Regione Emilia-Romagna vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi. 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 la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile 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. Ai fini del riconoscimento della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o di 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 da parte di un tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente di cui al primo periodo del presente comma. Successivamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva il personale tecnico dell'Ufficio avrà facoltà di provvedere ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e conseguente conguaglio fiscale.

4. In alternativa a quanto indicato al precedente comma 3, nel caso in cui il contribuente non sia in possesso della dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, egli presenta, comunque, la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, all'Ufficio IMU indicando le condizioni di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato ed effettivo non utilizzo, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, specificando, nella dichiarazione, di non essere in possesso di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato. In tale caso, contestualmente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva, verrà fissata la data e l'orario per consentire al personale tecnico dell'Ufficio di accedere al fabbricato e valutare l'effettiva sussistenza, o meno, delle condizioni che danno diritto all'agevolazione fiscale. In caso di mancata autorizzazione all'accesso del fabbricato da parte della proprietà, l'agevolazione fiscale non potrà essere concessa. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto

all'agevolazione e con conseguente conguaglio fiscale. **Nel caso l'attività di sopralluogo da parte dei tecnici dell'Ufficio risulti momentaneamente sospesa, il soggetto passivo dovrà attenersi alla procedura di cui al comma 3. Della sospensione di cui al periodo precedente viene data comunicazione sul sito internet del Comune.**

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 o 4.

6. Qualora l'applicazione del beneficio fiscale sia confermata dall'Ufficio, 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 a far tempo 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. Nel caso in cui l'agevolazione sia confermata dall'Ufficio, la condizione di inagibilità o inabitabilità ha valenza esclusivamente fiscale, non comportando, quindi, la automatica decadenza di certificazioni di abitabilità/agibilità, o in altro modo definite, a suo tempo rilasciate dai competenti uffici tecnici comunali.

9. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione, per il calcolo dell'IMU si applica l'aliquota ordinaria salvo diverse indicazioni assunte in sede di approvazione della delibera di approvazione delle aliquote IMU.

10. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili (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, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentazione della dichiarazione di variazione ICI al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU dal 01/01/2020 senza soluzione di continuità, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

11. 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, e successive modifiche ed integrazioni, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU senza soluzione di continuità dal 01/01/2020, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

Vecchio Testo:

Articolo 10 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2020.

Nuovo Testo:

Articolo 10 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2021.

VISTI:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, espresso dal Dirigente del Servizio Entrate Comunali;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 2000, espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario;
- il parere del Collegio dei Revisori ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs 267/2000 in allegato;
- l'atto del Presidente del Consiglio Comunale PG n. 66256 del 25/03/2020 "Misure di Contenimento Emergenza "Coronavirus" - Criteri per lo svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale con la modalità della videoconferenza".

Visto il Regolamento del Consiglio Comunale (testo coordinato e aggiornato alle modifiche introdotte con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 08/03/2021).

Visto l'esito della votazione e riportato attraverso sistema elettronico di rilevazione indicato nell'allegato prospetto;

DELIBERA

a) di modificare il regolamento dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2021 integrando e modificando gli articoli come sopra formulati e qui di seguito riportati;

Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio 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 di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. 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.

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 in comune commercio dell'area fabbricabile.

4. Posto quanto indicato al precedente comma 1 e fatto salvo quanto indicato al precedente comma 3, nel caso il contribuente abbia utilizzato, ai fini del versamento dell'imposta dovuta per la rata di acconto, un valore superiore a quello adottato dalla Giunta Comunale per la medesima annualità, è ammesso il ricalcolo dell'imposta a conguaglio, applicando i valori tabellari di riferimento, in occasione della scadenza per il versamento della rata di saldo per la medesima annualità.

5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza. Spetta al Responsabile del procedimento valutare l'opportunità di redigere apposita perizia di stima nel caso le caratteristiche peculiari dell'area portino al discostarsi, in modo significativo, dal valore medio orientativo

deliberato.

Articolo 5 – Non irrogabilità delle sanzioni

1. Qualora l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio riguardi la maggiore imposta a titolo di rettifica per dichiarazione infedele del valore venale in comune commercio di un'area fabbricabile e la base imponibile della stessa sia stata determinata dal contribuente in forza di perizia sottoscritta da tecnico abilitato, ancorché non asseverata, ed allegata alla dichiarazione IMU relativa all'anno cui si riferisce l'accertamento, non sono applicate le sanzioni previste per l'infedele dichiarazione.

2. Qualora non sia stata allegata alla dichiarazione IMU la perizia di cui al precedente comma 1, è ammessa la disapplicazione della sanzione prevista per l'infedele dichiarazione qualora il contribuente, entro il termine di definitività dell'avviso di accertamento, fornisca all'Ufficio copia fotostatica della perizia tecnica di stima con riferimento all'annualità cui si riferisce l'accertamento; la perizia di stima deve essere sottoscritta da tecnico abilitato e asseverata nell'anno cui si riferisce l'avviso di accertamento.

3. Qualora l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio riguardi la fattispecie prevista al precedente art. 2, comma 3, ed il versamento dell'imposta sia stato eseguito tempestivamente entro le scadenze previste nel corso dell'annualità oggetto di contestazione, l'Ufficio provvede alla disapplicazione delle sanzioni nel solo caso in cui, nella medesima annualità, l'area edificabile non sia stata oggetto di compravendita ovvero non sia stata oggetto di determinazione del valore imponibile per altri fini fiscali, di entità superiore al valore approvato dalla Giunta comunale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del presente regolamento.

4. In ogni caso, qualora il contribuente abbia versato un'imposta eccedente quella dovuta ed abbia, pertanto, maturato il diritto al rimborso per un'annualità precedente a quella in cui, per lo stesso contribuente, si è originato un debito d'imposta nei confronti dell'Ente, potrà essere effettuata compensazione sulle diverse annualità. In tal caso a norma dell'art. 1 comma 775 della L. 160/2019 e dell'art. 1 comma 700 della Legge 147/2013 il credito maturato verrà compensato, in tutto o in parte, con l'imposta accertata a debito con conseguente calcolo delle sanzioni di legge sull'integrazione di imposta liquidata.

Articolo 7 – Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

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 condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o in una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (articolo 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), ed ai sensi del regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi della Regione Emilia-Romagna vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni 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 la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile 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. Ai fini del riconoscimento della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o di 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 da parte di un tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente di cui al primo periodo del presente comma. Successivamente alla presentazione

della dichiarazione sostitutiva il personale tecnico dell'Ufficio avrà facoltà di provvedere ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e conseguente conguaglio fiscale.

4. In alternativa a quanto indicato al precedente comma 3, nel caso in cui il contribuente non sia in possesso della dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, egli presenta, comunque, la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, all'Ufficio IMU indicando le condizioni di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato ed effettivo non utilizzo, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, specificando, nella dichiarazione, di non essere in possesso di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato. In tale caso, contestualmente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva, verrà fissata la data e l'orario per consentire al personale tecnico dell'Ufficio di accedere al fabbricato e valutare l'effettiva sussistenza, o meno, delle condizioni che danno diritto all'agevolazione fiscale. In caso di mancata autorizzazione all'accesso del fabbricato da parte della proprietà, l'agevolazione fiscale non potrà essere concessa. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e con conseguente conguaglio fiscale. Nel caso l'attività di sopralluogo da parte dei tecnici dell'Ufficio risulti momentaneamente sospesa, il soggetto passivo dovrà attenersi alla procedura di cui al comma 3. Della sospensione di cui al periodo precedente viene data comunicazione sul sito internet del Comune.

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 o 4.

6. Qualora l'applicazione del beneficio fiscale sia confermata dall'Ufficio, 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 a far tempo 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. Nel caso in cui l'agevolazione sia confermata dall'Ufficio, la condizione di inagibilità o inabitabilità ha valenza esclusivamente fiscale, non comportando, quindi, la automatica decadenza di certificazioni di abitabilità/agibilità, o in altro modo definite, a suo tempo rilasciate dai competenti uffici tecnici comunali.

9. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione, per il calcolo dell'IMU si applica l'aliquota ordinaria salvo diverse indicazioni assunte in sede di approvazione della delibera di approvazione delle aliquote IMU.

10. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili (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, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentazione della dichiarazione di variazione ICI al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU dal 01/01/2020 senza soluzione di continuità, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

11. 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, e successive modifiche ed integrazioni, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti

(presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU senza soluzione di continuità dal 01/01/2020, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

Articolo 10 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2021.

b) di applicare le disposizioni regolamentari e le relative modifiche dal 1° gennaio 2021;

c) di dare atto che il testo del Regolamento aggiornato con le modifiche di cui al punto a) risulta come da **Allegato A)** alla presente delibera;

Infine **il Consiglio**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza, per poter procedere alla pubblicazione mediante inserimento per via telematica nell'apposita applicazione del portale del Federalismo Fiscale così come indicato dalla L. 160/2019 art. 1 comma 767 relativamente all'efficacia delle deliberazioni regolamentari e delle aliquote, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000 **dichiara immediatamente eseguibile la suesposta deliberazione**, come da votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
IORI Matteo

IL SEGRETARIO GENERALE
GANDELLINI Dr. Stefano