

# **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE E LA DISCIPLINA DELL'IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 29 luglio 2020**

**Integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 05.04.2022 e con  
deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 09.03.2023**

## **Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento è adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 e disciplina l'applicazione nel Comune di Montecatini Terme dell'Imposta Comunale Propria (IMU) istituita dall'art. 1 commi 738-783 della L. 160/2019.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.
3. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Montecatini Terme.

## **Art. 2 – ALIQUOTE**

1. Le aliquote e le detrazioni di imposta sono approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata nei termini di legge
2. Con deliberazione di Consiglio Comunale di cui al punto 1, in particolare e non a titolo esaustivo, possono essere previste aliquote agevolate per unità immobiliari ad uso abitativo concesse in comodato, anche se possedute in quota parte, a parenti di I grado in linea retta.
3. Tale agevolazione si applica anche ai parenti di II grado in linea retta in caso di decesso di quelli di I grado.
4. Tale agevolazione opera a condizione che l'unità immobiliare concessa in comodato, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, sia utilizzata dal comodatario e dal suo nucleo familiare a titolo di abitazione principale ai fini IMU.
5. L'agevolazione opera anche sulle pertinenze, ancorché possedute in quota parte, considerate parte integrante dell'unità immobiliare concessa in comodato gratuito ai parenti di I grado in linea retta (o di II grado in caso di decesso di quelli di I grado): per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
6. In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo, tale agevolazione può essere applicata soltanto a n. 2 unità immobiliari e relative pertinenze.
7. Con deliberazione di Consiglio Comunale di cui al punto 1 - con l'obiettivo di incentivare le attività imprenditoriali che prevedano la riapertura di fondi sfitti – possono essere previste aliquote agevolate per unità immobiliari di categoria C1 e C3, oggetto di nuovo contratto di locazione, destinate ad attività commerciali e/o artigianali che si insedieranno a partire dal 1° gennaio 2023 con presentazione di Segnalazione Certificata di inizio attività al S.U.A.P. e purché alla data di stipula del contratto di locazione tali unità immobiliari risultino sfitte da almeno 24 mesi.

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione il soggetto passivo è tenuto alla presentazione della Dichiarazione IMU nei termini di legge.

Sono escluse le attività di commercio svolte esclusivamente on-line senza apertura di una vetrina.

## **Art. 3 - UNITA' IMMOBILIARI POSSEDUTE DA ANZIANI O DISABILI**

1. Si considera direttamente adibita ad 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, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.

#### **Art. 4 - RIDUZIONE DI IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI O INABITABILI**

1. La base imponibile dell'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili ritenuti tali ai fini IMU e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità ai fini IMU deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 31 comma 1 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché dalle norme regolamentari e/o urbanistiche del Comune di Montecatini Terme. In particolare, per essere considerati inagibili o inabitabili ai fini IMU, i fabbricati devono presentare almeno una delle seguenti caratteristiche:
  - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - b) strutture verticali (muri portanti e/o scale) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - c) unità immobiliari per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone, ove sia espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità delle stesse.
3. In caso di interventi edilizi di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, lett c), d) ed e) e dell'art. 31 comma 1 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 lett c), d) ed e), la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del D.lgs. n. 504/92.
4. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
  - fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
  - fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3 , lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
  - fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
  - fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
5. 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.
6. L'inagibilità o inabitabilità ai fini IMU può essere accertata:
  - a) dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario;
  - b) con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000 e presentata al Servizio Tributi che attesti l'esistenza di dichiarazione da parte di un

tecnico abilitato di inagibilità o inabitabilità del fabbricato rispetto a quanto previsto dal presente articolo;

Il Comune si riserva comunque di sottoporre ai servizi tecnici comunali la suddetta dichiarazione al fine di verificarla.

La presentazione della richiesta di riduzione di inagibilità o inabitabilità ai fini IMU, con allegata la perizia dell'Ufficio Tecnico comunale o in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, è elemento necessario per poter usufruire della riduzione in oggetto.

7. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in material di IMU in precedenti annualità d'imposta, semprechè le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

#### **Art. 5 – VALORI MEDI AREE EDIFICABILI**

1. La base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 1, comma 746 della Legge n. 160/2019.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo degli uffici la Giunta comunale, con apposita deliberazione, può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale
3. L'adeguamento da parte dei contribuenti ai valori di cui al comma 2 non limita il potere accertativo del Comune.

#### **Art. 6 – VERSAMENTI ESEGUITI DA CONTITOLARI**

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da uno o più contitolari anche per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta complessivo per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto.

#### **Art. 6 bis – IMMOBILI IN COMODATO GRATUITO AL COMUNE**

Sono esenti dal pagamento dell'imposta gli immobili dati in comodato gratuito al Comune per l'esercizio degli scopi istituzionali o statuari dell'Amministrazione.

#### **Art. 7 – ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI E CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO**

Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2023