

**COMUNE DI PIACENZA**

**IMU**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA  
(IMU) DI CUI ALLA LEGGE N. 160/2019**

**Approvato con delibera di C.C. n. 29 del 20/07/2020  
Modificato con delibera di C.C. n. 5 del 27/01/2025**

## INDICE

<u>Articolo 1 – Oggetto</u>	<u>3</u>
<u>Articolo 2 – Valore delle aree fabbricabili</u>	<u>3</u>
<u>Articolo 3 – Fabbricato parzialmente costruito</u>	<u>3</u>
<u>Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari</u>	<u>4</u>
<u>Articolo 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili</u>	<u>4</u>
<b><u>Articolo 6 - Agevolazioni e differenziazione di aliquote</u></b>	<b><u>5</u></b>
<u>Articolo 7 - Versamenti effettuati da un contitolare</u>	<u>5</u>
<u>Articolo 8 - Versamenti minimi</u>	<u>5</u>
<u>Articolo 9 – Interessi moratori</u>	<u>5</u>
<u>Articolo 10 – Rimborsi e compensazione</u>	<u>6</u>
<u>Articolo 11 – Accertamento esecutivo e rateazione</u>	<u>7</u>
<u>Articolo 12 - Entrata in vigore del regolamento</u>	<u>7</u>

## **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 (IMU).
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 – Valore delle aree fabbricabili**

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, 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 fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno delibera, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, su proposta del Servizio competente alla gestione dei tributi comunali. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori medi venali si intendono confermati di anno in anno.

3. In presenza di atti pubblici, perizie giurate di parte per uso pubblico, successioni, che attestino il valore attuale dell'area, il corrispondente importo ivi indicato costituirà la base imponibile ai fini IMU.

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.

## **Articolo 3 – Fabbricato parzialmente costruito**

In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita, ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato, e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

## **Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**

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

### **Articolo 5 - Riduzione d'imposta 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 o inabitabilità 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 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 e deve essere libero da cose, persone e in esso non devono essere in corso lavori.
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, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2. Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione di cui al precedente comma 1, e a pena di 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 cui al primo periodo della lettera b).
5. 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), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

### **Articolo 6 - Agevolazioni e differenziazione di aliquote <sup>1</sup>**

1. **Le agevolazioni previste dalla legge, in termini di esenzione dal tributo o di riduzione della base imponibile, dell'aliquota applicabile o dell'imposta, operano automaticamente senza necessità di recepimento in atti dell'ente impositore.**
2. **Il Comune, con deliberazione consiliare di natura regolamentare, può introdurre aliquote agevolate mediante diversificazione delle aliquote applicabili, esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.**
3. **Il riconoscimento del diritto alle agevolazioni o all'applicazione di aliquote differenziate è subordinato alla presentazione entro il termine di legge della dichiarazione ministeriale ai fini dell'imposta o di apposite comunicazioni o dichiarazioni, presentate su *fac simile***

---

<sup>1</sup> Articolo inserito con deliberazione di C.C. n. XX del XX/XX/2025

messo a disposizione dall'Ente o mediante servizio online, eventualmente corredate dalla documentazione necessaria a comprova.

4. **Gli elementi, i dati e le condizioni dichiarate o comunicate hanno effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano variazioni. In caso contrario deve essere inviata apposita dichiarazione, attestante l'avvenuta variazione. Quando vengono meno i requisiti per usufruire dell'aliquota agevolata, deve essere presentata all'ufficio apposita dichiarazione di cessazione.**
5. **Oltre al presente regolamento anche la deliberazione, di cui al comma 2, avendo natura regolamentare, può indicare, per ciascuna delle fattispecie previste, specifiche modalità di dichiarazione o comunicazione dei presupposti, ovvero la documentazione da produrre, ai fini dell'applicazione delle aliquote differenziate.**

### **Articolo 7 - Versamenti effettuati da un contitolare**

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 8 - Versamenti minimi**

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 9 – Interessi moratori**

Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi pari al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

### **Articolo 10 – Rimborsi e compensazione**

1. La richiesta di rimborso deve essere motivata, sottoscritta e corredata dalla prova dell'avvenuto pagamento della somma della quale si chiede la restituzione.
2. 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.
3. Il provvedimento di rimborso o il diniego devono essere emanati entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
4. Non si dà luogo al rimborso di importi, comprensivi di interessi, uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 8.
5. Gli importi dovuti dal contribuente al Comune a titolo di IMU possono essere compensati con gli importi a credito relativi alla sopra indicata imposta o ad altri tributi locali la cui riscossione venga effettuata direttamente dal Comune e non sia stata affidata ad uno dei soggetti individuati dall'art. 52 del D.Lgs. n. 446/97 o dall'art. 1 comma 691 della L. n. 147/2013. Al fine di poter accedere alla compensazione, il contribuente deve avanzarne richiesta contestualmente alla domanda di rimborso. Il Funzionario Responsabile del Tributo comunica, nel provvedimento di rimborso, l'accoglimento dell'istanza di compensazione.

Tale compensazione è consentita unicamente con la quota di imposta municipale di competenza comunale.

6. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

#### **Articolo 11 – Accertamento esecutivo e rateazione**

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 dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 12,00.
3. Il Funzionario Responsabile del Tributo, o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute risultanti da avvisi di accertamento secondo le condizioni e le modalità stabilite nel regolamento comunale per la riscossione coattiva.
4. L'incentivazione del personale dedicato all'attività di accertamento IMU potrà essere disciplinata con regolamento approvato dalla Giunta Comunale, previa contrattazione decentrata integrativa, secondo le vigenti disposizioni di legge.

#### **Articolo 12 - Entrata in vigore del regolamento**

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