



# **COMUNE DI CESENA**

## **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**Approvato con delibera di C.C. n. 33 del 10/06/2020**

## INDICE

Articolo 1 - Oggetto _____	3
Articolo 2 - Qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo _____	3
Articolo 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili _____	3
Articolo 4 - Fabbricato parzialmente costruito _____	5
Articolo 5 - Abitazione principale _____	5
Articolo 6 – Abitazione posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____	6
Articolo 7- Aliquote e agevolazioni _____	6
Articolo 8 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili _____	7
Articolo 9 - Versamenti effettuati da un contitolare _____	8
Articolo 10 – Differimento del termine di versamento per situazioni particolari _____	8
Articolo 11 – Esenzioni _____	8
Articolo 12 - Istituti deflattivi del contenzioso e disposizioni contenute nel Regolamento generale delle entrate tributarie comunali _____	9
Articolo 13 - Entrata in vigore del regolamento _____	9

## **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) di cui all'art. 1, commi 739 – 783 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 ed è emanato al fine di disciplinarne l'applicazione nel Comune di Cesena, assicurandone la gestione secondo i criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

## **Articolo 2 – Qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo**

1. Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente per imprenditori agricoli o coltivatori diretti si intendono i soggetti di cui all'art. 1 del D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato D.Lgs. 99/2004.
2. Il pensionato, che continua ad essere iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, che paga i contributi IVS (Invalidità, Vecchiaia e Superstiti) e che continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o di persone del proprio nucleo familiare<sup>(1)</sup>, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1.
3. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo, pertanto da tale periodo di imposta cessa il beneficio delle agevolazioni previste per i soggetti di cui ai commi 1 e 2.

## **Articolo 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. Per "Lotto edificabile" si intende una superficie di terreno a destinazione urbanistica omogenea atta alla edificazione con intervento edificatorio unico che può comprendere più particelle anche di più proprietari. Per lotto si può intendere anche una frazione di particella catastale. Salvo prova contraria la superficie imponibile è quella risultante dalle risultanze catastali.
2. L'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente al fabbricato, si considera ai fini del presente articolo parte integrante del fabbricato medesimo.
3. 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 ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 comma 746 della L. 160/2019, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale di cui al comma 4 del presente articolo.

---

(1) Per nucleo familiare si intendono tutti i soggetti che esercitano la stessa attività agricola del soggetto passivo e anagraficamente convivono col medesimo.

4. Al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso e delimitare il potere di accertamento del Comune la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
5. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, così come definito nel comma 3 del presente articolo, 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, un valore superiore a quello deliberato. Pertanto in caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 4 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.
6. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
7. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta Comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà più applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.
8. Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi dei commi precedenti può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.
9. Le norme dei commi precedenti si applicano anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui al richiamato art. 1, comma 746 della L. 160/2019.
10. 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 4 la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
11. Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.3, comma 1, lettere c), d) e f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al DPR 06/06/2001, n. 380 aventi ad oggetto fabbricato o porzioni di fabbricato rurale, la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area di sedime del fabbricato, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 1, comma 741, lett. e) della L. 160/2019, 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.
12. In ogni caso, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 746 della L. 160/2019 e con riferimento ai commi 11 e 12 del presente articolo, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, il fabbricato in corso di costruzione/ristrutturazione, indipendentemente dalla comunicazione di fine lavori o dall'utilizzo del medesimo, si intende "ultimato" a decorrere dalla data di accatastamento con conseguente attribuzione di rendita, in quanto costituisce un'autonoma unità immobiliare potenzialmente produttiva di reddito, o utilizzo se antecedente.

13. In fase di prima applicazione e fino a quando non verranno rideterminati dal competente organo comunale si applicano in quanto ancora compatibili i valori di riferimento approvati con delibera di Giunta n. 343 del 30 Ottobre 2012.

#### **Articolo 4 – Fabbricato parzialmente costruito**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, o di utilizzo se antecedente. In ogni caso il fabbricato in corso di costruzione, indipendentemente dalla comunicazione di fine lavori o dall'utilizzo del medesimo, si intende "ultimato" a decorrere dalla data di accatastamento con conseguente attribuzione di rendita, in quanto costituisce un'autonoma unità immobiliare potenzialmente produttiva di reddito.
2. Conseguentemente a quanto indicato al comma 1, la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato
3. Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 1, comma 746, della L. 160/2019. Viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la superficie delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.
4. Nel caso di fabbricato "grezzo", accatastato come tale senza attribuzione di rendita, la base imponibile IMU è data dal valore venale dell'area sulla quale è in corso la costruzione, comprensiva dell'area di pertinenza, anche in presenza di comunicazione di fine lavori, fino al momento dell'accatastamento definitivo con attribuzione di rendita con procedura "Docfa" o alla data di utilizzo se antecedente.

#### **Articolo 5 – Abitazione principale**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Tali condizioni devono sussistere contemporaneamente al fine di evitare comportamenti elusivi.
2. Per nucleo familiare si intende il contribuente, il coniuge ed i figli, anche adottati, che dimorano abitualmente e che convivono anagraficamente. In caso di coniugi non conviventi, anche se non separati legalmente, i figli che dimorano abitualmente e convivono anagraficamente con un genitore fanno parte del nucleo familiare al quale appartiene il genitore stesso.
3. Qualora i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e residenza anagrafica in immobili diversi ubicati nel territorio comunale, le agevolazioni per abitazione

principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, previa presentazione di dichiarazione ai fini IMU.

4. Esclusivamente per comprovate esigenze lavorative nell'ambito comunale può essere eccezionalmente riconosciuta l'agevolazione per abitazione principale all'immobile ubicato nel Comune di Cesena nel quale il soggetto passivo dimora abitualmente e risiede anagraficamente anche se il suo nucleo familiare dimora e risiede anagraficamente in altro Comune. A tale scopo dovrà essere autocertificata la dimora abituale e dichiarato il motivo per cui si dimora in Comune diverso da quello del proprio nucleo familiare (es. lavoro dipendente presso azienda locale).
5. In ogni caso non spettano le agevolazioni per abitazione principale qualora l'immobile risulti integralmente locato con contratto registrato a terzi o concesso in comodato gratuito registrato, anche se il soggetto passivo risulta risiedere anagraficamente nell'immobile stesso.

#### **Articolo 6 – Abitazione posseduta 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, coincidente con l'ultima unità immobiliare adibita ad abitazione principale dell'anziano o disabile. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.
2. Allo scopo il contribuente che intende usufruire dell'assimilazione dovrà presentare apposita autocertificazione al Servizio Tributi, su modelli messi a disposizione del Servizio stesso entro il termine previsto per il versamento della rata di saldo dell'anno di imposta in cui è sorto il presupposto per l'applicazione della suddetta assimilazione.
3. Le autocertificazioni già presentate alla data di entrata di vigore del presente regolamento (ai fini delle agevolazioni IUC-IMU di cui all'art. 1 della L. 147/2013) restano valide purchè si rispettino i requisiti di cui al comma 1.
4. Le autocertificazioni restano comunque valide fino a quando non si verificano modifiche degli elementi e dati dichiarati cui consegue un diverso ammontare d'imposta.

#### **Articolo 7 – Aliquote e agevolazioni**

1. Le aliquote, disciplinate dall'art. 1, commi 748 – 755, della L. 160/2019 sono approvate ai sensi e con modalità disposte dall'art. 1, commi 756 e 757, della citata L. 160/2019.
2. Qualora l'Ente con la delibera che approva le aliquote prevedesse aliquote agevolate/esenzioni al verificarsi di particolari situazioni e previa presentazione di idoneo atto sostitutivo di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, il contribuente che intende usufruire dell'agevolazione/esenzione dovrà presentare, a pena di decadenza dal beneficio, apposita autocertificazione al Servizio Tributi, su modelli messi a disposizione del Servizio stesso

entro il termine previsto per il versamento della rata di saldo dell'anno di imposta in cui è sorto il presupposto per l'applicazione della suddetta aliquota.

3. Le autocertificazioni già presentate alla data di entrata di vigore del presente regolamento (ai fini delle agevolazioni IUC-IMU di cui all'art. 1 della L. 147/2013) restano valide purché si rispettino i requisiti previsti per usufruire dell'agevolazione/esenzione.
4. Le autocertificazioni restano comunque valide fino a quando non si verificano modifiche degli elementi e dati dichiarati cui consegua un diverso ammontare d'imposta.

### **Articolo 8 - 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 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 perizia a carico del proprietario, 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.
5. A titolo puramente esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
  - strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ristrutturazione atta ad evitare danni a cose o persone;
  - edifici che per le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per i quali erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc.).

6. 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).
7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
8. Per l'anno d'imposta 2020, in deroga ai termini di cui ai commi precedenti, è possibile presentare l'autocertificazione entro la data della scadenza della rata di saldo (16 dicembre 2020) con effetto dal 1° gennaio 2020. Eventuali autocertificazioni presentate in annualità precedenti l'entrata in vigore della L. 160/2019 ed il presente Regolamento devono essere ripresentate su modulistica messa a disposizione dell'ufficio pena la perdita del beneficio.

### **Articolo 9 - 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 10 – Differimento del termine di versamento per situazioni particolari**

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, i termini di pagamento di avvisi di accertamento esecutivo e/o delle rateizzazioni concesse su annualità pregresse possono essere sospesi o differiti per tutti o per determinate categorie di contribuenti, interessati da gravi calamità naturali, emergenze sanitarie o da particolari situazioni di disagio economico ed individuate con criteri precisati nella deliberazione medesima.
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 11 – Esenzioni**

1. Oltre agli immobili tassativamente elencati all'art. 1, comma 759 della L. 160/2019 si considerano esenti, secondo quanto previsto dall' art. 4, comma 5, D.Lgs. 207/2001 gli immobili posseduti ed utilizzati da istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.

2. L'esenzione di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
3. L'esenzione opera solo con riferimento all'imposta municipale propria di competenza comunale e solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal comma 1.

#### **Articolo 12- Istituti deflattivi del contenzioso e disposizioni contenute nel Regolamento generale delle entrate tributarie comunali**

1. Ai fini del presente regolamento si richiama espressamente l'applicazione, per quanto compatibile, di tutto ciò che è previsto dal Regolamento generale delle entrate tributarie comunali (versione vigente dal 1° gennaio 2020).
2. Ai fini di cui al comma precedente si richiama in particolare, e comunque a mero titolo esemplificativo, la disciplina di tutto ciò che concerne l'attività di riscossione (es. importi minimi, interessi, termini) e dei seguenti istituti:
  - Diritto di interpello
  - Accertamento con adesione
  - Autotutela
  - Compensazione
  - Rateazione
  - Ravvedimento operoso

#### **Articolo 13 - Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, e/o divenuto successivamente incompatibile, si applicano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.