

RISTRUTTURAZIONE di fabbricato
VERIFICARE LA CASISTICA A CUI SI APPARTIENE

1^ CASISTICA:

Considerare il **valore venale dell'area edificabile** secondo quanto stabilito dal comma 2 art. 9 del vigente **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)** se gli interventi di recupero del fabbricato si riferiscono all'**articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f)**, del **testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.** Presentare dichiarazione di variazione IMU quando si dichiara inizio lavori e quando sia accatasta nuovo fabbricato.

Comma 2 art. 9 del vigente REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU):

BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.

2^CASISTICA:

Considerare il **valore imponibile del fabbricato da ristrutturare** (fino al nuovo accatastamento e poi usare il valore imponibile del NUOVO fabbricato) se gli interventi di recupero del fabbricato NON si riferiscono all'**articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f)**, del **testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.**

Il valore imponibile del fabbricato da ristrutturare potrebbe essere ridotto del 50% **SOLO SE** viene rispettato quanto stabilito dall'art. 11 del vigente **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**, e SOLO in questo caso presentare subito il modulo della dichiarazione per immobile inagibile/inabitabile, allegando perizia tecnica, e quando si accatasta il nuovo fabbricato, quindi non si applica più la riduzione del 50%, presentare la dichiarazione di variazione IMU riportando il vecchio fabbricato e il nuovo fabbricato.

Art. 11 del vigente REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU):

BASE IMPONIBILE PER I FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI/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 dette condizioni. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.

2. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestando lo stato di inagibilità o di inabitabilità.

3. Sono considerati inagibili o inabitabili ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al comma 1 del presente articolo i fabbricati che rientrano in una delle seguenti tipologie:

- a) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di sgombero a seguito di calamità naturali;
- b) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di sgombero per motivi di pubblica incolumità;
- c) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di demolizione;
- d) fabbricato dichiarato inagibile dal Sindaco in base a perizia tecnica di parte.

4. L'inagibilità o l'inabitabilità può riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In questo ultimo caso la riduzione si applica alle singole unità immobiliari e non all'intero fabbricato.

5. Al fine di individuare l'inagibilità o l'inabitabilità sopravvenuta di un fabbricato si fa riferimento, a titolo esemplificativo, alle sue condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:

- a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
- b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- c) strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati;
- f) fabbricato privo di infissi e di allacci congiunti alle opere di urbanizzazione primaria (impianti elettrico, idrico e sanitario).

6. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- a) 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.;
- b) 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;
- c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti degli impianti relativi alle utenze;
- d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

7. Per i fabbricati oggetto di demolizione e ricostruzione o di recupero edilizio ai sensi dell'art. 3, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni la base imponibile ai fini IMU è rappresentata, dalla data di inizio dei lavori alla data di ultimazione degli stessi o, se antecedente, alla data di utilizzo, dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato che si sta demolendo, ricostruendo o recuperando.

8. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'inizio della condizione di inagibilità debitamente verificata, decorre dalla data di presentazione in alternativa di:

- a) richiesta di perizia, con costi a carico del proprietario, presentata ai servizi tecnici comunali;
- b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 al Servizio Tributi contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile che il Servizio Tributi si riserva di sottoporre ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità; nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.

9. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

10. L'omissione di uno degli adempimenti di cui al comma 8 comporta la decadenza dal diritto al riconoscimento retroattivo ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

11. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.