



COMUNE DI VALENZA (AL)

Ufficio Tributi

VIA CARDUCCI 6-15048 VALENZA

REGOLAMENTO IMU IN FORMA SEMPLIFICATA

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 all'articolo 1, 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- Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. 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.
3. 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.
4. 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 applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.
5. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del DPR 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 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Articolo 3 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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. 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

Inagibilità/inabitabilità dei fabbricati: disciplina

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011, per inagibilità/inabitabilità di fabbricati si intende un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ma con interventi di restauro, risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del regolamento edilizio comunale e delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C..
2. A puro titolo esemplificativo, si ritengono inagibili/inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) 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;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
 - d) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati;
 - e) insalubrità degli ambienti interni ai sensi del Regio Decreto 27.7.1934, n. 1265 e di altre disposizioni legislative/regolamentari vigenti.Non costituisce autonomo motivo di inagibilità/inabitabilità del fabbricato il semplicemancato allacciamento dei suoi impianti alle reti gas, energia elettrica, fognatura e acqua.
3. L'inagibilità/inabitabilità, così come definita nei precedenti commi, può essere riferita sia ad interi fabbricati, costituiti da una o più unità immobiliari, che a singole unità immobiliari; in quest'ultimo caso le riduzioni di imposta si applicheranno alle sole unità immobiliari inagibili/inabitabili e non all'intero fabbricato.

4. Lo stato di inagibilità/inabitabilità può essere accertato:
 - a. dall'Ufficio Tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - b. dal contribuente attraverso dichiarazione sostitutiva, da presentarsi all'Ufficio Tributi, redatta ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e s.m.i., corredata da idonea documentazione (perizie tecniche, provvedimenti amministrativi, ecc.) comprovante il suddetto stato ed indicante la data dalla quale sussiste la condizione di inagibilità/inabitabilità.
5. Il Comune si riserva in ogni caso di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente attraverso il proprio Ufficio Tecnico ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'occorrenza incaricati, con spese a carico del proprietario.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inagibilità/inabitabilità, ovvero, se più favorevole, dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Articolo 5- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2026.
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.