



**COMUNE DI RAVENNA**

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Delibera di Consiglio Comunale n. 135 del 25/10/2012

Modificato con Deliberazione Consiliare n. 45 del 14/04/2014

Modificato con Delibera Consiliare n. 66 del 21/07/2020

Modificato con Delibera Consiliare n. 46 del 30/03/2023

## **SOMMARIO**

---

***ART. 1 – Oggetto***

***ART. 2 – Determinazione del valore delle aree edificabili***

***ART. 3 – Fabbricati inagibili e/o inabitabili e di fatto non utilizzati***

***ART. 4 – Fabbricati parzialmente costruiti e/o ristrutturati o in ristrutturazione***

***ART. 5 – Attività di controllo***

***ART. 6 – Versamenti***

***ART. 7 – Abitazione principale***

***ART. 7bis – Esenzione immobili conferiti in trust istituiti a favore delle persone con  
disabilità grave***

***ART. 8 – Accertamento con adesione***

***ART. 9 – Entrata in vigore***

## **ARTICOLO 1**

### **OGGETTO**

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

## **ARTICOLO 2**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, il Comune può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori di riferimento medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune. Al riguardo, in sede di prima applicazione dell'IMU, e fino a diversa determinazione, si assume quanto già stabilito con riferimento all'Imposta Comunale sugli Immobili.
2. Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli di riferimento stabiliti ai sensi del comma precedente.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato o comunque utilizzato un valore delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
4. Qualora il contribuente abbia invece dichiarato o utilizzato un valore inferiore a quello predeterminato, e conseguentemente versato l'imposta, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, può procedere all'accertamento del maggior valore facendo riferimento ai valori venali di mercato che potranno condurre alla determinazione di valori anche superiori a quelli predeterminati.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo si applicano anche per i casi di aree interessate ad interventi di utilizzazione edificatoria, di demolizione dei fabbricati e di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/92.

## **ARTICOLO 3**

### **FABBRICATI INAGIBILI E/O INABITABILI E DI FATTO NON UTILIZZATI**

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, con obbligo di relativa dichiarazione IMU.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), DPR 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), DPR 06 giugno 2001, n. 380) ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.
3. Ai fini del riconoscimento della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo presenta all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, allegando eventuale documentazione comprovante lo stato di inagibilità o inabitabilità

e non utilizzo dell'immobile. Successivamente l'Ufficio provvederà ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma. Un originale della dichiarazione di cui al primo periodo dovrà essere allegato alla dichiarazione IMU relativa all'immobile ed all'annualità per la quale si richiede l'agevolazione, da presentarsi, a pena di decadenza dell'eventuale beneficio, entro i termini di legge. La dichiarazione IMU esplicherà i suoi effetti anche per le annualità successive fintantoché permarranno le condizioni di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo.

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Nel caso in cui l'agevolazione sia confermata dall'Ufficio, la condizione di inagibilità o inabitabilità ha valenza esclusivamente fiscale, non comportando, quindi, la automatica decadenza di certificazioni di abitabilità/agibilità, o in altro modo definite, a suo tempo rilasciate dai competenti uffici tecnici comunali.
6. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto alla agevolazione per il calcolo dell'IMU si applica l'aliquota ordinaria salvo diverse indicazioni.
7. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili, il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione di imposta al 50% ai sensi dell'articolo 8, comma 1, D.Lgs. n. 504/1992, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentazione della dichiarazione di variazione ICI al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU in via continuativa, sempreché i fabbricati siano ancora in possesso dei requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal presente articolo, in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU.

#### **ARTICOLO 4**

##### **FABBRICATI PARZIALMENTE COSTRUITI E/O RISTRUTTURATI**

##### **O IN RISTRUTTURAZIONE**

1. 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 superficie della parte già costruita, ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato, e la superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.
2. Il medesimo criterio si applica nei casi in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5 – comma 6 – del decreto legislativo n. 504/92. In tali casi 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.

## **ARTICOLO 5**

### **ATTIVITA' DI CONTROLLO**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1 commi 161 e 162 della Legge 27.12.2006 n. 296 e successive modificazioni.

## **ARTICOLO 6**

### **VERSAMENTI**

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. I versamenti dell'imposta si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

## **ARTICOLO 7**

### **ABITAZIONE PRINCIPALE**

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.

## **ARTICOLO 7 BIS**

### **ESENZIONE IMMOBILI CONFERITI IN TRUST ISTITUITI A FAVORE DELLE PERSONE CON DISABILITA' GRAVE**

1. Sono esenti dall'applicazione dell'imposta gli immobili ed i diritti reali sugli stessi conferiti in trust ovvero gravati da vincoli di destinazione di cui all'art. 2645-ter del codice civile ovvero destinati a fondi speciali di cui al comma 3 dell'art. 1 della Legge n. 112/2016 istituiti in favore delle persone con disabilità grave come definita dall'art. 3 – comma 3 – della Legge n. 104 del 05.02.1992 e successive modificazioni, accertata con le modalità di cui all'art. 4 della medesima legge di riferimento.
2. Ai fini dell'applicabilità dell'esenzione di cui al comma precedente, trovano attuazione le disposizioni previste dalla Legge n. 112/2016 e successive modificazioni, ed in particolare gli articoli 1 e 6 della medesima.

## **ARTICOLO 8**

### **ACCERTAMENTO CON ADESIONE**

1. Ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale propria, è introdotto e si applica, sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. n. 218/1997 e successive modificazioni, l'istituto dell'accertamento con adesione.

2. Le procedure applicative di tale istituto sono definite nel “Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali”.

**ARTICOLO 9**  
**ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore dall'1 gennaio 2012.