



# **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**Anno 2025**

Approvato con delibera C.C. n. 55 del 27/07/2020  
Modificato con delibera C.C. n. 86 del 19/12/2024

## **INDICE**

Art. 1 – Oggetto	pag. 3
Art. 2 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	pag. 3
Art. 3 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	pag. 3
Art. 4 – Riduzione d’imposta per immobili inagibili ed inabitabili	pag. 4
Art. 5 – Abitazioni concesse in locazione al Comune, all’Unione dei Comuni del Distretto Ceramic, all’Acer	pag. 4
Art. 6 – IMU per le unità collabenti	pag. 5
Art. 7 – Versamenti effettuati da un contitolare	pag. 5
Art. 8 – Differimento del termine di versamento	pag. 5
Art. 9 – Esenzione immobile dato in comodato	pag. 5
Art. 10 – Versamenti minimi	pag. 5
Art. 11 – Interessi moratori	pag. 6
Art. 12 – Rimborsi e compensazioni	pag. 6
Art. 13 – Accertamento esecutivo e controllo	pag. 6
Art. 14 – Rateizzazione del pagamento degli avvisi di accertamento esecutivo	pag. 6
Art. 15 – Riscossione coattiva	pag. 7
Art. 16 - Procedimento in caso di : accordi di ristrutturazione del debito	pag. 8
Art. 17 - Procedimento in caso di : concordato preventivo	pag. 8
Art. 18-Procedimento in caso di : composizione della crisi da sovraindebitamento	pag. 9
Art. 19 – Entrata in vigore del regolamento	pag. 9

## **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

### **Art. 1 – OGGETTO**

1. Il presente Regolamento, adottato nell’ambito della potestà prevista dall’articolo 52 del D.Lgs. del 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l’applicazione dell’imposta municipale propria.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 dell’art.1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

### **Art. 2 – 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.

### **Art. 3 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili 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 deliberati dalla Giunta Comunale entro il 30 aprile di ogni anno. 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. 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 2 la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona
5. 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

#### **Art. 4 – 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'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed ai sensi del vigente regolamento comunale. Il solo parere AUSL, se non supportato dalla perizia tecnica di cui al successivo comma 4 è considerato ininfluente ai fini dell'inabilità o dell'inagibilità del fabbricato.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabilità o di inagibilità può essere accertata:
  - 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 dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal comma 2. Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione, e a pena di decadenza del beneficio fiscale, la dichiarazione di inagibilità o di inabilità da parte di un tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente.
5. Successivamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva, il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale avrà facoltà di provvedere ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegnà ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero ai sensi del comma 5, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva completa di perizia da parte di tecnico abilitato, ai sensi del comma 4, lettera b).
7. In alternativa a quanto indicato al precedente comma 4 lett. b), nel caso in cui il contribuente non sia in possesso della dichiarazione di inagibilità o di inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, egli presenta, comunque, la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, all'Ufficio IMU indicando le condizioni di inagibilità o di inabilità del fabbricato ed effettivo non utilizzo, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, specificando, nella dichiarazione, di non essere in possesso di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato. In tale caso, contestualmente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva, verrà fissata la data e l'orario per consentire al personale tecnico dell'Ufficio di accedere al fabbricato e valutare l'effettiva sussistenza, o meno, delle condizioni che danno diritto all'agevolazione fiscale. In caso di mancata autorizzazione all'accesso del fabbricato da parte della proprietà, l'agevolazione fiscale non potrà essere concessa.
8. La cessata situazione di inagibilità o inabilità deve essere dichiarata al Comune

### **Art. 5 - Abitazioni concesse in locazione al Comune, all'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico, all'Acer**

1. Per le abitazioni appartenenti alla Categoria Catastale A (escluso A/1, A/8 e A/9), e per le relative pertinenze nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria (C/2, C/6 e C/7) che vengono concesse in locazione a canone concordato al Comune di Fiorano Modenese, all'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico o all'Acer in qualità di gestore dell'Agenzia per la locazione, in attuazione di Accordi/Patti territoriali stipulati per soddisfare particolari esigenze abitative, il Comune può prevedere un'aliquota agevolata:
2. L'applicazione dell'agevolazione, è subordinata alla presentazione di una comunicazione all'Ente.

### **Art. 6 – IMU per le unità collabenti**

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2, l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

### **Art. 7 – Versamenti effettuati da un contitolare**

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolari anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

### **Art.-8 – Differimento del termine di versamento**

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.

### **Art.9 – Esenzione immobile dato in comodato**

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune destinati esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.

### **Art. 10 – Versamenti minimi**

1. 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.

### **Art. 11 Interessi moratori**

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

### **Art. 12 – Rimborsi e Compensazioni**

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'art. 10. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 9.
4. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al comune stesso a titolo di imposta municipale propria. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione, su modulo predisposto dal Comune. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.
5. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previsa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

### **Art. 13 – Accertamento esecutivo e controllo**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla Legge n. 296/2006 e dalla Legge n. 160/2019.
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.

### **Art. 14 – Rateizzazione del pagamento degli avvisi di accertamento esecutivo**

1. Il Comune, su specifica richiesta del contribuente, può concedere, nella ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà finanziaria dello stesso, la rateizzazione del debito risultante da avvisi di accertamento esecutivo, fino ad un massimo di quarantotto rate mensili come riportato nel seguente prospetto:

<b>Fascia di importo da rateizzare</b>	<b>Numero rate</b>
Fino a € 100,00	nessuna
Da € 100,01 a € 6.000,00	Fino a 12
Da 6.000,01 a 150.000,01	Fino a 36
Oltre € 150.000,01	Fino a 48

2. La rateizzazione comporta l'applicazione degli interessi al tasso legale vigente alla data di presentazione dell'istanza. Il provvedimento di rateizzazione è emanato dal funzionario responsabile del tributo.
3. La richiesta di rateizzazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima della scadenza del termine per la proposizione del ricorso, che risulta sospeso con la sottoscrizione del piano di rateizzazione e dovrà essere motivata in ordine alla sussistenza della temporanea difficoltà. In ogni caso, a pena di decadenza, alla richiesta di rateizzazione dovrà essere allegata un'autocertificazione ai sensi del D.P.R, n 445/2000, nella quale il richiedente dichiara lo stato di difficoltà finanziaria.
4. Nel caso in cui il soggetto passivo, già sottoscrittore di un primo piano di rateizzazione sia destinatario di un successivo avviso di accertamento, lo stesso può presentare nuova richiesta di rateizzazione per l'intero importo dovuto all'amministrazione nelle modalità del comma 3 al fine di sottoscrivere un nuovo piano di rateizzazione la cui durata massima sia pari a 72 rate ciascuna delle quali d'importo non inferiore a quello stabilito dal piano di rateizzazione già sottoscritto. Il presente comma non è applicabile per un ulteriore avviso di accertamento inviato al contribuente.
5. In caso di mancato pagamento di una rata :
  - a) il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione;
  - b) l'intero importo ancora dovuto è automaticamente riscuotibile con la procedura della riscossione coattiva in unica soluzione. Per gli avvisi di accertamento emessi entro il 31/12/2019, i termini previsti dall'art.1 comma 163, della legge n.296 del 2006 decorrono dall'ultima rata non pagata del piano di rateizzazione e non da quando l'accertamento è divenuto esecutivo. Il soggetto deputato alla riscossione coattiva deve notificare il titolo esecutivo al contribuente entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui non è stato effettuato l'importo del piano di rateizzazione. Per gli avvisi di accertamento emessi dall'01/01/2020, si applicano le disposizioni di cui al successivo art.14 ;
  - c) l'importo non può più essere rateizzato nelle modalità previste dal presente articolo.
6. La procedura di riscossione coattiva non viene eseguita nel caso in cui il contribuente effettui il ravvedimento operoso entro il termine di pagamento della rata successiva";

#### **Art. 15 – Riscossione coattiva**

1. La riscossione coattiva relativa agli di accertamento notificati dall'01/01/2020 che hanno acquisito l'efficacia di titolo esecutivo, è eseguita in base alle disposizioni di cui ai sensi dell'art. 1 commi 792-804 della L. 160/2019

### **Art. 16 - Procedimento in caso di : accordi di ristrutturazione del debito**

1. Il presente articolo disciplina il procedimento a seguito di istanza presentata da un imprenditore in stato di crisi aziendale al fine del successivo deposito della documentazione al Tribunale nell'ambito di una procedura di accordo di ristrutturazione del debito, facendo salvo in ogni caso il principio generale di indisponibilità e irrinunciabilità del credito tributario.
2. Nell'ambito di azioni di sostegno al processo di prevenzione dell'insolvenza aziendale, l'amministrazione comunale, previa deliberazione di Giunta che analizzi la specifica istanza presentata, può concedere la rateizzazione del pagamento dell'intero debito tributario accertato, a seguito di specifica istanza fino ad una massima di 72 rate anche in sostituzione di piani di rateizzazioni già in essere;
3. La fattispecie prevista al comma 2 si applica sia nel caso in cui con l'istanza si richieda all'amministrazione comunale di rientrare con i propri crediti nell'accordo di ristrutturazione del debito, sia nel caso in cui rimanga esclusa da tale accordo.
4. L'imprenditore, nell'istanza da presentarsi all'amministrazione comunale, è tenuto ad indicare la richiesta dell'applicazione del presente articolo oltre che ad allegare tutta la documentazione illustrativa dello stato di pre-insolvenza accompagnata dalla relazione redatta dal professionista designato ai sensi dell'art.182-bis del R.D. 267/1942.
5. Per gli atti di accertamento notificati entro il 31/12/2019, la decorrenza dei termini previsti dall'art.1 comma 163, della legge n. 296 del 2006 avviene dall'ultima rata non pagata del piano di rateizzazione e non più dalla data di esecutività dell'accertamento. Il soggetto deputato alla riscossione coattiva deve notificare il titolo esecutivo al contribuente entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui non è stato effettuato l'importo del piano di rateizzazione. Per gli avvisi di accertamento emessi dall'01/01/2020, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 14.

### **Art. 17 - Procedimento in caso di : concordato preventivo**

1. Il presente articolo disciplina il procedimento a seguito di istanza presentata da un imprenditore in stato di crisi aziendale al fine del successivo deposito della documentazione al Tribunale nell'ambito di una procedura di concordato preventivo, facendo salvo in ogni caso il principio generale di indisponibilità e irrinunciabilità del credito tributario.
2. Al fine di salvaguardare l'esigibilità del credito, laddove nella fase antecedente all'approvazione del concordato da parte dei creditori e all'omologazione del concordato stesso da parte Tribunale, fosse stabilita una riduzione del credito tributario vantato nei confronti del contribuente, l'amministrazione comunale, con deliberazione di Giunta si esprime in merito alla opportunità o meno di aderirvi.
3. La delibera può essere corredata da apposita relazione del Responsabile del Tributo che a tale scopo è autorizzato ad avvalersi di professionisti esperti in materia di crisi aziendale.

## **Art. 18 - Procedimento in caso di : composizione della crisi da sovraindebitamento**

1. Il presente articolo disciplina il procedimento a seguito di istanza presentata da persone fisiche e da imprese che non superano i requisiti dimensionali previsti per l'applicazione della Legge Fallimentare, e pertanto possono accedere alla procedura di "composizione della crisi da sovraindebitamento" prevista dalla Legge 3/2012, facendo salvo in ogni caso il principio generale di indisponibilità e irrinunciabilità del credito tributario.
2. Nell'ambito di azioni di sostegno al processo di prevenzione dell'insolvenza delle persone fisiche e delle imprese, e al fine di salvaguardare l'esigibilità del credito, l'amministrazione comunale, previa deliberazione di Giunta che analizzi la specifica istanza presentata, può valutare di accogliere una richiesta di riduzione del credito tributario vantato nei confronti del contribuente.
3. Nell'ambito degli obiettivi di cui al comma 2, l'amministrazione comunale, previa deliberazione di Giunta che analizzi la specifica istanza presentata, può inoltre, concedere la rateizzazione del pagamento dell'intero debito tributario accertato a seguito di specifica istanza fino ad una massimo di 72 rate anche in sostituzione di piani di rateizzazioni già in essere.
4. La delibera di Giunta può essere corredata da apposita relazione del Responsabile del Tributo che a tale scopo è autorizzato ad avvalersi di professionisti esperti in materia di crisi aziendale.
5. Il contribuente nelle istanze di cui ai commi 2 e 3, è tenuto ad indicare la richiesta dell'applicazione del presente articolo oltre che allegare tutta la documentazione illustrativa dello stato di pre-insolvenza accompagnata dalla relazione redatta dal professionista designato ai sensi dell'art.182-bis del R.D. 267/1942.
6. Per gli atti di accertamento notificati entro il 31/12/2019, la decorrenza dei termini previsti dall'art.1 comma 163, della legge n. 296 del 2006 avviene dall'ultima rata non pagata del piano di rateizzazione e non più dalla data di esecutività dell'accertamento. Il soggetto deputato alla riscossione coattiva deve notificare il titolo esecutivo al contribuente entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui non è stato effettuato l'importo del piano di rateizzazione. Per gli avvisi di accertamento emessi dall'01/01/2020, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 14.

## **Art. 19 Entrata in vigore del regolamento**

1. Le disposizioni della presente versione del regolamento entrano in vigore dal 1 gennaio 2025.
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.