

IMU – Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati - Presentare la dichiarazione per la riduzione della base imponibile e la dichiarazione IMU.

A chi è rivolto

Proprietari di immobili dichiarati inagibili o inabitabili ai fini IMU e di fatto non utilizzati.

Descrizione

L'articolo 1, comma 747 lettera b), Legge n. 160/2019, stabilisce che la base imponibile è ridotta del 50 % nei seguenti casi:

Omissis...

b) 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 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 DPR 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 al periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU approvato con delibera di C.C. n. 18 del 19/06/2020

Art. 16 - Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili

1. Al fine dell'applicazione della riduzione del 50 per cento della base imponibile per i fabbricati inagibili o inabitabili di cui al comma 1, lett. b) del precedente articolo 15, deve sussistere una situazione di fatiscenza sopravvenuta.

2. In particolare, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un *degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.*

3. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e possono risultare inagibili o inabitabili l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

4. I fabbricati o le unità immobiliari devono possedere le caratteristiche di seguito indicate:

Immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, che detta norme per l'edilizia residenziale, ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente strumento edilizio vigente e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale 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, etc.).

5. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

6. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesta l'esistenza di una perizia comprovante la situazione del fabbricato.

7. Qualora la dichiarazione risulti mendace, il dichiarante decade dal beneficio, con la conseguente applicazione della sanzione penale di cui agli artt. 74, comma 1, e 75 del D.P.R. n. 445/2000.

Evidenziato che:

- l'attribuzione dello stato di inagibilità o inabitabilità ed effettivo non utilizzo deve consistere in uno stato di degrado strutturale, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere c)

e d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), per il quale necessitano invece interventi di restauro e risanamento conservativo e/o interventi di ristrutturazione edilizia. Tali caratteristiche devono essere generate da cause sopraggiunte non correlabili con il mero abbandono del bene.

- Non costituisce di per sé, motivo di inagibilità e inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, energia elettrica, fognatura, ecc.)
- L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

Si ha diritto alla riduzione della base imponibile qualora siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- *Requisito 1: fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:*
 - Strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costruire un pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
 - Strutture verticali, quali pilastri, muri perimetrali o di confine, aventi funzione portante lesionati in modo tale da costituire pericolo per cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
 - Edifici per i quali sia stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino per l'arco temporale previsto dal provvedimento.
- *Requisito 2: obblighi dichiarativi:*
 - La riduzione d'imposta decorre dalla data di presentazione all'ufficio protocollo della dichiarazione sostitutiva Art. 47 D.P.R. 445/2000, ovvero dalla data indicata nella dichiarazione IMU da presentare nei termini di legge e alla quale il contribuente allega idonea documentazione. Successivamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva oppure dalla dichiarazione di variazione IMU *il personale tecnico degli uffici comunali preposti provvederà ad accertare, laddove necessario, la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario stesso si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dall'eventuale beneficio.*
 - La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Come fare

La richiesta, redatta su apposito modello opportunamente firmato e completo degli allegati richiesti, deve essere indirizzata al protocollo del comune, Via B. Donzelli 9 - 23874 Montevecchia (LC) a mezzo:

- PEC: comune.montevecchia.lc@legalmail.it
- A mezzo e-mail: protocollo@comune.montevecchia.lc.it
- A mano negli orari di apertura dell'ufficio protocollo in Via B. Donzelli, 9 – Montevecchia

Va inoltre compilata la dichiarazione IMU.

Cosa serve

Occorre compilare, firmare ed inviare la dichiarazione sostitutiva atto di notorietà (su modello predisposto) allegando i seguenti documenti:

- Perizia di un tecnico abilitato
- Ordinanza emessa da ufficio competente
- Fotocopia carta di identità del dichiarante

Cosa si ottiene

Riduzione base imponibile IMU

Tempi e scadenze

Va presentata al comune dichiarazione sostitutiva ex art. 47 D.P.R. 445/2000 entro la data di decorrenza dell'inagibilità, ovvero dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello oggetto di agevolazione.

Costi

Il servizio è gratuito ad eccezione dell'eventuale perizia effettuata dall'ufficio tecnico comunale che è a carico del dichiarante.