

IMU - IMMOBILI INAGIBILI

DESCRIZIONE

Per i **fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzabili**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile per il calcolo IMU è ridotta del 50% (articolo 1, comma 747 Legge 160/2019).

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in **un degrado fisico** (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 di ristrutturazione edilizia**, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia.

A CHI E' RIVOLTO

Soggetti passivi IMU titolari di fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzabili.

COME FARE

Al sussistere delle condizioni previste per i fabbricati inagibili, l'imposta può essere calcolata con l'applicazione della riduzione del 50% della base imponibile nel rispetto quanto disposto dall'art.1 comma 747 ultimo periodo della Legge 160/2019 (nuova IMU) e dal Regolamento Comunale di disciplina dell'IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 29/05/2020, che specifica i **"Requisiti dei fabbricati inagibili"**:

"Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui al comma 1 lett. b) dell'articolo 9 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.

Non rileva lo stato di fatiscenza di fabbricati il cui stato di inagibilità e non utilizzabilità possa essere superato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il fabbricato **NON può ritenersi inagibile** ove ricorrano **condizioni superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria**, quali ad esempio:

- 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.

- c. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
- d. fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
- e. fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

Il fabbricato **può ritenersi inagibile** ove ricorrano condizioni di **fatiscenza sopravvenuta, superabili** solamente tramite interventi di **restauro e di risanamento conservativo e/o interventi di ristrutturazione edilizia**, quali ad esempio:

- 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.

Se il fabbricato inagibile è sottoposto a interventi di restauro e di risanamento conservativo e/o interventi di ristrutturazione edilizia, a partire **dalla data d'inizio dei lavori**, la relativa base imponibile ai fini del calcolo IMU va determinata con riferimento al **valore dell'area edificabile**, 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, come previsto dall'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019.

Per la descrizione dettagliata degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia si rimanda all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del [D.P.R. n. 380 del 2001](#).

COSA SERVE

Ai solo fini fiscali dell'applicazione della **riduzione** della base imponibile IMU **al 50%**, l'inizio della condizione di inagibilità **decorre dalla data di presentazione**, in alternativa, di una:

- a. **dichiarazione sostitutiva** (vedi [modello](#)) ai sensi del D.P.R. 445/200, da far pervenire all'ufficio Tributi, contenente una descrizione analitica dello stato dell'immobile e la motivazione delle cause di degrado, **unitamente alla perizia dell'ufficio tecnico comunale. L'Ufficio tecnico comunale accerta, con spese a carico del possessore, la sussistenza dei requisiti di inagibilità o di inabitabilità**, anche con eventuale sopralluogo a cui il proprietario dell'immobile acconsente, pena la decadenza del beneficio. Il diritto all'agevolazione avrà effetto solo nel

caso in cui sia confermata dall'Ufficio Tecnico comunale la sussistenza dei requisiti, e avrà decorrenza dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui sopra.

- b. **dichiarazione sostitutiva** (vedi [modello](#)) ai sensi del D.P.R. 445/200, da far pervenire all'ufficio Tributi, contenente una descrizione analitica dello stato dell'immobile e la motivazione delle cause di degrado, **unitamente alla perizia di un 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.

Resta fermo **l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU** al fine dichiarare il **venir meno delle condizioni richieste per l'inagibilità**, e quindi la perdita dell'agevolazione.

La presentazione della dichiarazione sostitutiva deve avvenire da parte dell'interessato o di un suo delegato attraverso una delle seguenti modalità:

- inviata a mezzo posta certificata PEC: protocollo@postacert.comune.montechiarugolo.pr.it
- inviata per posta ordinaria all'indirizzo:
Comune di Montechiarugolo – Ufficio Tributi – P.zza Rivasi, 3 – 43022 Montechiarugolo (PR)
- consegnata a mani presso sportello URP del Comune in Piazza Rivasi n. 3.
Orario: 08.30 - 12.30 dal lunedì al venerdì. Sabato chiuso.

COSA SI OTTIENE

Riduzione della base imponibile IMU del 50% da utilizzare nel calcolo dell'imposta dovuta.

TEMPI E SCADENZE

Il diritto all'agevolazione **dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva** nel caso sia confermato.

Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego con il mancato riconoscimento del diritto all'agevolazione e il **conseguente conguaglio fiscale**.

La dichiarazione sostitutiva esplicherà i suoi effetti anche per le annualità successive fintantoché permarranno le condizioni di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo dell'immobile.

DOCUMENTI COLLEGATI

[Modello dichiarazione inagibilità](#)