



Comune di Collecchio

Provincia di Parma

REGOLAMENTO

per l'applicazione della

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 18.05.2012
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 09.04.2013
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 14.11.2013
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 08.04.2014
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 27.05.2015
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 29.10.2015
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 21.12.2017
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28.07.2020
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29.04.2025

INDICE

Titolo I – Disposizioni generali

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Area fabbricabile
- Art. 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 4 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli
- Art. 5 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 6 - IMU per le unità collabenti
- Art. 7 - Aree fabbricabili divenute inedificabili

Titolo II – Dichiarazione, accertamento e controlli

- Art. 8 - Dichiarazione
- Art. 9 - Attività di controllo

Titolo III – Aliquote, detrazioni e versamenti

- Art. 10 - Aliquote e detrazioni
- Art. 11 - Versamenti

Titolo IV - Agevolazioni

- Art. 12 - Abitazione principale e assimilazioni
- Art. 13 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 14 - Esenzione immobile dato in comodato
- Art. 15 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 16 - Fabbricati di interesse storico e artistico

Titolo V - Disposizioni finali e transitorie

- Art. 17 - Norme di rinvio
- Art. 18 - Entrata in vigore

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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 - *Area fabbricabile*

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla adozione di strumenti attuativi del medesimo¹.

Articolo 3 - *Determinazione del valore delle aree fabbricabili*²

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 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

¹ Art. 1, comma 741, Legge n° 160/2019

² Art. 1, comma 777, lettera d) Legge n° 160/2019

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 4 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli³

1. Per le aree fabbricabili, possedute e condotte direttamente da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, l'imposta municipale propria deve essere corrisposta sulla base del reddito dominicale del terreno agricolo.

Articolo 5 - Fabbricato parzialmente costruito

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione o ristrutturazione, del quale per una parte sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori ovvero sia di fatto utilizzato⁴, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento sopra indicato. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere assoggettata all'imposta in misura ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Articolo 6 - IMU per le unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F/2, 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.

Articolo 7 - Aree fabbricabili divenute inedificabili⁵

2. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata a decorrere dal 1° gennaio 2020, per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
3. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.
4. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.

³ Art. 1, comma 741, lettera d), Legge n° 160/2019

⁴ Art. 1, comma 741, Lettera a), Legge n° 160/2019

⁵ Art. 1, comma 777, lettera c), Legge n° 160/2019

5. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

TITOLO II – DICHIARAZIONE, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Articolo 8 – Dichiarazione⁶

1. I soggetti passivi sono tenuti a presentare apposita dichiarazione, con modello messo a disposizione dal Comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha inizio il possesso o la detenzione dei fabbricati ed aree assoggettabili al tributo.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
3. Restano invariate le disposizioni relative al modello unico informatico (MUI), in sostituzione della dichiarazione.

Articolo 9 – Attività di controllo

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1 commi 161 e 162 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e dalla Legge n. 160 del 2019 e secondo le modalità stabilite dal Regolamento generale delle entrate tributarie.

TITOLO III – ALIQUOTE, DETRAZIONI E VERSAMENTI

Articolo 10 - Aliquote e detrazioni

1. La determinazione della misura delle aliquote e delle detrazioni è effettuata annualmente dal Consiglio Comunale nei limiti minimi e massimi previsti dalla normativa.
2. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, si detrae, fino a concorrenza del loro ammontare, la detrazione determinata ai sensi del comma 1, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica⁷.
3. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR n. 616 del 24 luglio 1977, che non siano destinati ad alloggio sociale.
4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui alla legge 431/1998 il Comune, può deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote più favorevoli, per i proprietari che

⁶ Art. 1, comma 769, Legge n° 160/2019

⁷ Art. 1, comma 749, Legge n° 160/2019

concedono in locazione a titolo di abitazione principale, gli immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi⁸.

5. L'aliquota agevolata si applica alle seguenti tipologie di contratto:

- ✓ Locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. purchè l'affittuario utilizzi l'immobile come abitazione principale;
- ✓ Locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. (contratti transitori)
- ✓ Locazione ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. (contratti per studenti universitari)

6. Al fine del riconoscimento dell'agevolazione di cui ai commi 4 e 5 dovrà essere presentata apposita autocertificazione, a pena di decadenza dal beneficio, da ognuno dei richiedenti compilando e consegnando, entro la data di scadenza della rata di saldo IMU dell'anno in cui si intende iniziare ad applicare l'agevolazione, apposito modulo predisposto dall'Ufficio tributi corredato da copia del contratto di locazione e, qualora non assistito, dall'attestazione di conformità all'Accordo Territoriale.

Articolo 11 - Versamenti

1. La riscossione ordinaria viene effettuata tramite modello F24⁹, nonché tramite apposito bollettino postale e altre modalità previste dalla normativa.
2. Il versamento dell'imposta municipale propria è effettuato in due rate, di cui la prima, entro il 16 giugno e la seconda entro il 16 dicembre, salvo le eccezioni previste dalla normativa.
3. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
4. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e 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 tributaria¹⁰.
5. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se eseguiti da un contitolare per conto degli altri a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore¹¹.
6. Nel caso di decesso avvenuto nel 1° semestre dell'anno gli eredi, o anche un solo erede per conto degli altri, possono effettuare il versamento in acconto dell'imposta relativa agli immobili ereditati, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel 2° semestre dell'anno gli eredi, o un erede per conto degli altri, possono effettuare il versamento a saldo dell'imposta relativa agli immobili ereditati, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

⁸Art. 1, comma 760, Legge n° 160/2019

⁹ Provvedimento del Direttore dell'Agenzia Entrate – prot. n° 2012/53906 del 12/04/2012

¹⁰Art. 1, comma 761, Legge n° 160/2019

¹¹Art. 1, comma 777, lettera a), Legge n° 160/2019

TITOLO IV – AGEVOLAZIONI ED ESCLUSIONI

Articolo 12 - Abitazione principale e assimilazioni

1. Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
2. Ai fini dell'imposta municipale propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale:
 - ✓ l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione 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 soggiace l'eventuale pertinenza¹².
3. Le unità immobiliari di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo sono esenti dall'imposta municipale propria.
4. Dall'esenzione sono escluse le unità abitative censite nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Articolo 13 - Pertinenze dell'abitazione

1. Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Articolo 14 - Esenzione immobile dato in comodato¹³

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

Articolo 15 – Fabbricati Inagibili o 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 dette condizioni¹⁴.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o in una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (articolo 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e

¹² Art. 1, comma 741, lettera c), punto 6, Legge n° 160/2019

¹³ Art. 1, comma 777, lettera e), Legge n° 160/2019

¹⁴ Art. 1, comma 747, lettera b), Legge n° 160/2019

risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), ed ai sensi del regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi della Regione Emilia-Romagna vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata. L'agevolazione non si applica ai fabbricati oggetto di interventi demolizione o di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, in quanto la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile¹⁵ 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.

3. Ai fini del riconoscimento della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal precedente comma 2. Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione di cui al precedente comma 1, e a pena decadenza del beneficio fiscale, la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente di cui al primo periodo del presente comma. Successivamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva il personale tecnico dell'Ufficio avrà facoltà di provvedere 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. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e conseguente conguaglio fiscale.
4. In alternativa a quanto indicato al precedente comma 3, nel caso in cui il contribuente non sia in possesso della dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità 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 inabitabilità 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. 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. Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e con conseguente conguaglio fiscale.
5. Nel caso di emissione di ordinanze sindacali che attestino condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, l'agevolazione fiscale di cui al precedente comma 1 è ammessa solo nel caso siano rispettati i requisiti di cui al precedente comma 2 da attestare secondo le procedure indicate dai precedenti commi 3 o 4.
6. Qualora l'applicazione del beneficio fiscale sia confermata dall'Ufficio, la dichiarazione sostitutiva di cui ai precedenti commi 3 e 4, esplicherà i suoi effetti anche per le annualità successive fintantoché permarranno le condizioni di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo. Il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione comporterà il versamento integrale dell'imposta a far tempo dal verificarsi dell'evento e l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione IMU con le modalità ed entro i termini previsti.

¹⁵ Art. 1, comma 746, Legge n° 160/2019

7. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate.
8. 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.
9. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione, per il calcolo dell'IMU si applica l'aliquota ordinaria salvo diverse indicazioni assunte in sede di approvazione della delibera di approvazione delle aliquote IMU.

Articolo 16 - *Fabbricati di interesse storico e artistico*

1. Per fabbricati di interesse storico e artistico si intendono i fabbricati dichiarati come tali ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004.
2. La base imponibile dei fabbricati di interesse storico e artistico è ridotta del 50%.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 17 - *Norme di rinvio*

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si fa riferimento al Regolamento generale delle entrate tributarie.

Articolo 18 - *Entrata in vigore*

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