



**COMUNE DI BAISO**  
Servizio Tributi  
Piazza della Repubblica, 1 - 42031 Baiso R. E

---

# **IMU - Riduzione della base imponibile per fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.**

Il d.l. 02 marzo 2012, n° 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n° 44, (articolo 4, comma 5, lettera b)) ha disposto una integrazione all'articolo 13, comma 3, d.l. 06 dicembre 2011, n° 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n° 214, di seguito il testo normativo:

La base imponibile è ridotta del **50 per cento**:

a) (...);  
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 Decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445**, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

Il contribuente tenuto al versamento dell'IMU, qualora ricorrano i requisiti previsti dalla suddetta norma, può presentare all'Ufficio la dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante le condizioni che danno diritto all'applicazione della riduzione al 50% della base imponibile utilizzando l'apposito modello.

L'attribuzione dello stato di inagibilità o inabitabilità ed effettivo non utilizzo soggiace alle regole definite dalla delibera vigente che ha approvato le aliquote IMU per l'anno 2012, della quale se ne riporta il testo:

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), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), D.P.R. 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 difformi 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 D.P.R. 28 dicembre 2000,

n° 445, allegando eventuale documentazione comprovante lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo dell'immobile. Successivamente il personale tecnico dell'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 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. Per l'anno d'imposta 2012 le dichiarazioni di cui al primo periodo presentate all'Ufficio entro la data di scadenza prevista per il versamento della rata d'acconto possono esplicare efficacia retroattiva sin dal 01 gennaio 2012, ricorrendone i requisiti di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo per i quali il soggetto passivo dovrà fornire prova.

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 all'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 d'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.
8. 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 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilito dalle vigenti norme urbanistico - edilizie.

Il DM Economia e Finanze del 30/10/2012 ha approvato il modello di dichiarazione IMU e le relative istruzioni. Al punto 1.3 delle istruzioni, nella parte dedicata agli immobili inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si specifica che "...le riduzioni vanno dichiarate solo nel caso in cui si perde il relativo diritto, poiché è in questa ipotesi che il comune non dispone delle informazioni necessarie per verificare il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione". Ne consegue che la dichiarazione sostitutiva di notorietà presentata all'Ufficio per comunicare la sussistenza dei requisiti per l'applicazione della riduzione IMU, qualora l'Ufficio verifichi ed attesti l'effettiva sussistenza degli stessi, assurge al ruolo di dichiarazione iniziale per l'applicazione della riduzione stessa. La dichiarazione di variazione IMU dovrà, pertanto, essere presentata per comunicare la perdita dell'agevolazione (ad es.: utilizzo dell'immobile, inizio interventi di recupero edilizio che obbligano, in questo ultimo caso, al versamento dell'imposta sulla base del valore dell'area edificabile).

Definizione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che, qualora siano sufficienti o necessari per rendere di nuovo funzionale l'immobile all'uso, non consentono, ai sensi del comma 2, l'applicabilità del beneficio fiscale IMU.

### **Interventi di manutenzione ordinaria**

Definizione (D.P.R. .380/2001 e s.m.i.): si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria (P.R.G. vigente):

- ritinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento parziale degli intonaci esterni;
- pulitura e stuccatura esterna dei muri in sasso o mattone a vista;
- riparazione o sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- rifacimento totale o parziale di rivestimenti esterni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci interni e degli infissi;
- sostituzione di grondaie e canne fumarie esterne;
- riparazione di pavimenti interni.

### **Interventi di manutenzione straordinaria**

Definizione (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.): si intendono per interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche di comprovata necessità per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti e collabenti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (P.R.G. vigente): il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manto di copertura e pavimentazione esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.