



**COMUNE DINONANTOLA**  
PROVINCIA DI MODENA

---

**REGOLAMENTO**

**PER L'APPLICAZIONE**

**DELLA "NUOVA" IMU"**

Approvato con delibera del C.C. n. 42 del 30.07.2020  
Modificato con delibera del C.C. n. 5 del 28/04/2022  
Modificato con delibera del C.C. n 78 del 19/12/2024



## Sommario

<b>ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2 - UNITÀ ABITATIVE ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 3 - DEFINIZIONE DI AREE EDIFICABILI .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 4 - VALORE DELLE AREE FABBRICABILI .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 5 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 6 - ALIQUOTA RIDOTTA ED ESENZIONI: PRESENTAZIONE DI COMUNICAZIONE</b>	<b>5</b>
<b>ART. 7 - DICHIARAZIONI .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 8 - MODALITÀ DEL VERSAMENTO.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 9 - VERSAMENTI EFFETTUATI DA UN CONTITOLARE.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 10 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI PER I VERSAMENTI .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 11 - INTERESSI MORATORI.....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 12 – RIMBORSI, COMPENSAZIONE, ACCOLLO .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 13 – ACCERTAMENTO E DILAZIONE DEL PAGAMENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 14 - ENTRATA IN VIGORE NORME DI RINVIO.....</b>	<b>8</b>



**COMUNE DI NONANTOLA**  
PROVINCIA DI MODENA

---

**Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

- 1 Il presente regolamento, adottato in conformità alla potestà regolamentare generale riconosciuta ai Comuni ad opera dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive integrazioni e modificazioni, disciplina l'applicazione della nuova IMU, di cui alla Legge 160 del 27/12/2019.
2. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI, secondo quanto dettato della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 "Legge di Bilancio 2020".
3. Il Comune di Nonantola è il soggetto attivo dell'imposta per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio.
4. Gli immobili di proprietà del Comune o per i quali il medesimo è titolare di un altro diritto reale di godimento non scontano l'imposta quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
5. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi in materia di imposta municipale propria nonché dalle norme a questa applicabili.

**Art. 2 - Unità abitative assimilate all'abitazione principale**

1. E' considerata 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, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione.

**Art. 3 - Definizione di aree edificabili**

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 in base al quale, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
2. 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 di cui al comma 4, eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160.
3. 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. In questi casi l'inquadramento urbanistico è individuato nella "zona di



## COMUNE DI NONANTOLA

### PROVINCIA DI MODENA

completamento B1". Il calcolo della superficie dell'area è effettuato moltiplicando la superficie lorda di progetto per l'indice di edificabilità che per la zona di completamento B1 è pari allo 0,50.

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 del 70% rispetto a quello venale in comune commercio per analoghi terreni edificabili. Nel caso in cui, sia presente un atto pubblico oppure il lotto sia annesso ad altra area e 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 di valorizzazione.

5. Il calcolo del valore dell'area deve essere eseguito tenendo conto dell'effettiva utilizzazione fondiaria di ciascun lotto.

6. Se l'indice di edificabilità è superiore al 70%, si considera un indice di edificabilità pari al 70%; al lotto, il cui indice di edificabilità sia inferiore al 20%, si considera un indice di edificabilità pari al 20%.

7. Alle aree fabbricabili, preesistenti all'istituzione dell'I.C.I., classificate come aree di completamento, individuabili catastalmente come lotto autonomo, storicamente utilizzate come giardino di pertinenza del fabbricato limitrofo e di proprietà dello stesso soggetto, è attribuito un valore ridotto del 50% rispetto a quello venale in comune commercio per analoghi terreni edificabili. In presenza di atto pubblico e di richiesta di intervento sull'area, il valore dell'area torna ad essere quello venale in comune commercio.

#### **Art. 4 - Valore delle aree fabbricabili**

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.

2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, se deliberato, 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 giurata, un valore superiore a quello deliberato.

3. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

4. Il contribuente che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello eventualmente deliberato dalla Giunta Comunale, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.

5. L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettabile ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali, salvo quanto attiene alla definizione di pertinenza.

#### **Art. 5 - Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che sono oggettivamente e assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o della salute delle persone, in quanto diroccati, pericolanti, o fatiscenti e tale degrado fisico sopravvenuto non è 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, lettera c) ed e) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il solo parere AUSL è considerato influente ai fini della inabitabilità o dell'inagibilità del fabbricato.

2. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammmodernamento o al miglioramento degli edifici. Non possono godere della presente riduzione i fabbricati non ultimati ed i fabbricati non completamente inutilizzati, nonché quelli non utilizzati per mera volontà del possessore.

3. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le



**COMUNE DI NONANTOLA**  
PROVINCIA DI MODENA

vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile 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:

5. 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.

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

7. strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

8. 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;

9. edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;

10. 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.);

11. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dalla data di richiesta di attestazione all'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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti di essere in possesso di una perizia redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato comprovante la situazione del fabbricato.

12. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1, si applica dalla data in cui è stata accertata l'inagibilità o l'inabitabilità da parte dell'Ufficio tecnico Comunale, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

13. 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.

14. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è comunicata al Comune con apposita "Comunicazione I.M.U."

**Art. 6 - Aliquota ridotta ed esenzioni: presentazione di comunicazione**

1. Il Comune può deliberare aliquote ridotte, nel rispetto dei limiti fissati dalla Legge. La delibera di approvazione delle aliquote ha natura regolamentare ai sensi art.52 del D.Lgs. 446/97.

2. Tali benefici sono subordinati, a pena di decadenza, alla presentazione di dichiarazione IMU, entro il termine stabilito dalla norma, o di apposita comunicazione, da consegnare entro il 31 dicembre dell'anno di competenza, redatta in conformità alla modulistica predisposta dall'ufficio tributi del Comune. La stessa si intende valida anche per gli anni successivi qualora non intervengano variazioni. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere idonea documentazione.

3. In caso di perdita dei requisiti è fatto obbligo al possessore di darne comunicazione per iscritto all'ufficio tributi entro il termine di cui sopra.

4. Qualora il contribuente usufruisca dell'aliquota agevolata senza presentare l'apposita "comunicazione", o in caso di mancanza dei requisiti, si procederà al recupero dell'imposta non versata e saranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente di riferimento.

5. Il contribuente è tenuto a presentare apposita comunicazione, corredata da idonea documentazione, nel caso di esclusione dal versamento dell'Imposta, per gli anni 2020, 2021 e 2022, in considerazione delle misure adottate con D.L. 34/2020 e D.L. 104/2020.



**COMUNE DI NONANTOLA**  
PROVINCIA DI MODENA

6. I soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono in Italia a titolo di proprietà o usufrutto una unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, sono tenuti a presentare al Comune, la comunicazione di applicazione della riduzione prevista dalla normativa vigente.

7. Sono soggetti ad aliquota agevolata:

- Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Accordi/Patti territoriali per soddisfare particolari esigenze abitative (come definiti nel regolamento) Categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico- A/4 Abitazioni di tipo popolare- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare- A/6 Abitazioni di tipo rurale- A/7 Abitazioni in villini

- Immobili di categoria B Categoria catastale: - B/5 Scuole e laboratori scientifici

- Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n.431/1998 e s.m.i. Categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale - A/7 Abitazioni in villini

**Art. 7 - Dichiarazioni**

1. Nel caso in cui la dichiarazione sia erroneamente presentata a questo comune ed indirizzata ad altro Comune, la stessa viene trasmessa d'ufficio al Comune competente.

2. Nel caso in cui la dichiarazione, indirizzata a questo comune, sia stata erroneamente presentata a Comune diverso e da quest'ultimo trasmessa, la stessa si intende presentata nella data certificata dal comune che l'ha ricevuta.

**Art. 8 - Modalità del versamento**

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore ad euro 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

2. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, il giorno del trasferimento è computato a carico dell'acquirente.

3. L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili i versamenti tempestivamente eseguiti a Ente non competente, purché effettuati nei termini di legge.

**Art. 9 - Versamenti effettuati da un contitolare**

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché sia stata data comunicazione al Comune e purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

**Art. 10 - Differimento dei termini per i versamenti**

1. Con deliberazione della Giunta Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per soggetti interessati da casi eccezionali di necessità ed urgenza (esempio gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie, gravi eventi di natura straordinaria), anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale. Il differimento non riguarda la quota di competenza dello Stato, calcolata sui fabbricati del gruppo "D".

2. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il



**COMUNE DI NONANTOLA**  
PROVINCIA DI MODENA

versamento in acconto o a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativa ai soli immobili pervenuti in successione, entro il termine di sei mesi dalla scadenza dell'acconto o del 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, Compensazione, Accollo**

1. Sulle somme da rimborsare sono calcolati gli interessi nella misura del tasso legale su base annuale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.
2. Non si procede al rimborso di importi uguali o inferiori ad euro 12,00.
3. Le somme a rimborso possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso o con apposita comunicazione, essere compensate con importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata o della compensazione. Non è ammessa compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU.
4. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare al Comune.

**Art. 13 – Accertamento e dilazione del pagamento**

1. 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 20,00.
2. Il Comune, o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel regolamento comunale generale delle entrate.
3. Per la regolarizzazione richiesta dal contribuente con adempimenti tardivi, effettuati prima dell'avvio della verifica fiscale per l'anno di riferimento da parte del Comune, le sanzioni sono applicate nella misura di 1/8 del minimo edittale previsto per ciascuna violazione.
4. Per gli adempimenti posti in essere successivamente rispetto alla data di notifica di una richiesta di informazioni, ovvero di un invito al contraddittorio ma, comunque, prima della notifica dell'avviso di accertamento, le sanzioni sono stabilite nella misura di 1/5 del minimo edittale per le violazioni degli obblighi dichiarativi e nella misura 1/3 delle sanzioni previste per le violazioni relative agli obblighi di versamento.
5. La regolarizzazione di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo deve avvenire con provvedimento emesso dal comune a seguito di specifica richiesta del contribuente e vale anche per le sanzioni relative all'omesso o parziale versamento. Il provvedimento emesso dal comune è rateizzabile secondo le condizioni e le modalità stabilite nel regolamento comunale generale delle entrate.
6. Nel caso di regolarizzazione dell'adempimento tardivo ai sensi del precedente comma la riduzione della sanzione opera solamente qualora il contribuente proceda al versamento degli importi liquidati dall'ufficio entro il termine previsto per la proposizione del ricorso contro il provvedimento, oppure entro la scadenza dell'ultima rata concessa.
7. Decorso tale termine la sanzione applicata è quella prevista dalla normativa di ciascun tributo in misura piena e l'avviso diviene titolo esecutivo producendo gli effetti di cui all'art. 1, comma 792 della L. 160/2019.



**COMUNE DI NONANTOLA**  
PROVINCIA DI MODENA

---

**Art. 14 - Entrata in vigore Norme di rinvio**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2025.
2. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si applica quanto dettato dalle disposizioni vigenti in materia di IMU.