



## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

- l'art. 1, commi 738 della legge n. 160 del 2019 dispone che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160;
- l'art. 1, comma 780 della legge n. 160 del 2019 dispone l'abrogazione a decorrere dall'anno 2020, delle disposizioni concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI, fermo restando quelle riguardanti la TARI;

**Vista** la Legge n. 197 del 29/12/2022, di approvazione del bilancio di previsione dello Stato per l'anno 2023, con la quale sono state apportate le modifiche all'art. 1, della legge n. 160/2019, in particolare, per quanto attiene alle aliquote:

- si affida a un decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato città e autonomie locali, la possibilità di modificare o integrare le fattispecie per cui i comuni possono diversificare le aliquote IMU;
- si interviene sugli adempimenti relativi ad aliquote e regolamenti IMU da parte dei comuni prevedendo che in mancanza di una delibera approvata e pubblicata nei termini di legge, si applicano le aliquote di base IMU e non quelle vigenti nell'anno precedente;

**Visto** il Decreto del Ministero dell'Interno del 19 aprile 2023, il quale prevede il differimento al 31 maggio 2023 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli enti locali;

**Considerato** che i regolamenti e le delibere di determinazione delle aliquote IMU devono essere approvati dal comune entro il termine fissato dalle norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, come previsto per la generalità dei tributi locali dall'art.1 comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n.296 e successive modifiche ed integrazioni;

**Considerato che con** delibera del Consiglio Comunale **n. 24 del 22/07/2020** è stato approvato il Regolamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

**Considerato** che lo stesso, a seguito di intervenute novità legislative e situazioni interne all'Ente necessita di esser aggiornato e modificato;

**Vista** la sentenza n. 209 del 13/10/2022 della Corte Costituzionale, con efficacia retroattiva, che cambia radicalmente la definizione di abitazione principale della vecchia e nuova IMU, **con la quale viene eliminato il riferimento al nucleo familiare e riscritta la definizione di abitazione principale**, quale *“immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente”*

**Considerato** che l'art.7 del vigente regolamento comunale IMU dal titolo “**Definizione di abitazione principale e pertinenze**” testualmente recita: “Per *abitazione principale* si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; la contestuale sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica è presupposto imprescindibile per la qualificazione dell'unità quale abitazione principale. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano per un solo immobile.

**Che pertanto** necessita di essere adeguato alla sentenza n. 209 del 13/10/2022 della Corte Costituzionale in premessa citato;

**Visto** l'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n.457 che detta norme per l'edilizia residenziale e che ad oggi risulta sostituito dall'art.3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

**Considerato che** il regolamento comunale IMU di cui all'art. 14 comma 4 fa riferimento alla normativa di cui sopra la quale risulta ad oggi sostituita dal dall'art.3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

**Considerato che**, da precedenti istanze verbali rivolte al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale circa la possibilità di esperire sopralluoghi atti ad accertare la inagibilità o inabitabilità di fabbricati, lo stesso ufficio ha comunicato l'impossibilità di adempiere a tale richiesta, in quanto non si ha personale sufficiente da destinare a tale compito;

**Considerato che** l'art. 14 comma 5 del vigente regolamento comunale IMU prevede che l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario;

**Visti** i pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D. Lgs. 18 luglio 2000, n. 267;

**Atteso che** sul presente atto occorre acquisire il parere dell'organo di revisione economico-finanziaria, rilasciato ai sensi dell'art. 239, c. 1, lett. b), n. 2), D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**TUTTO** ciò premesso e considerato;

### **PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

- Di modificare e apportare al vigente Regolamento Comunale sull'imposta municipale unica (IMU) secondo il testo che ne segue:

a) Art. 7 comma 1 vigente

Per *abitazione principale* si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; la contestuale sussistenza dei requisiti della

dimora abituale e della residenza anagrafica è presupposto imprescindibile per la qualificazione dell'unità quale abitazione principale. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano per un solo immobile.

#### **Nuovo art. 7 comma 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”; la contestuale sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica è presupposto imprescindibile per la qualificazione dell'unità quale abitazione principale.**

b) Art. 14 vigente: “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 13, deve sussistere una situazione di fatiscenza sopravvenuta.

2. In particolare l'inagibilità od 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, 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: 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 atta 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 decreto del Presidente della Repubblica 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.
8. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

**Nuovo Art. 14 "Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati."**

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.
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 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 Siciliana vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi.  
A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:
  - e) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - f) 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;
  - g) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;  
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 di 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 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.
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, 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 l'Ufficio Tributi per il tramite del personale dell'Ufficio Tecnico 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. 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 dal precedente comma 3.

5. Qualora l'applicazione del beneficio fiscale sia confermata dall'Ufficio, la dichiarazione sostitutiva di cui al precedente comma 3, 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili (sino al 31/12/2011), il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50% ai sensi dell'articolo 8, comma 1, D. Lgs. N. 504 del 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 dal 01/01/2020 senza soluzione di continuità, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.

10. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'IMU (dal 01/01/2012 al 31/12/2019), il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50% ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera b), D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio 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 senza soluzione di continuità dal 01/01/2020, sempreché i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.**

- Di dare atto che la presente deliberazione entra in vigore, ai sensi dell'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006, il 1° gennaio 2023.
- Di dare atto che ai sensi dell'art. 1, comma 767 della legge n. 160 del 2019, la presente deliberazione sarà efficace a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze e che ai fini della pubblicazione il Comune è tenuto a inserire la delibera entro il termine perentorio del 14 ottobre 2023, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale e che in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre 2023, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.

Il Responsabile dell'Ufficio Tributi  
Geom. Gandolfo Pantina



Il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria  
Dott.ssa Luana Perticone

## PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERA AVENTE AD OGGETTO

**MODIFICA REGOLAMENTO COMUNALE IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU).**

### **Parere in ordine alla regolarità tecnica**

Visto e condiviso il contenuto dell'istruttoria si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta del provvedimento deliberativo in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 1, comma I, lettera i, della L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12 della L.R. 30/2000.

Polizzi Generosa, li 25.05.2023

**Il Resp.le dell'Area Economico Finanziaria**

**(Dr.ssa Luana Perticone)**



### **Parere in ordine alla regolarità contabile**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 1 della L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12 della L.R. 30/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

Polizzi Generosa, li 25.05.2023

**Il Resp.le dell'Area Economico Finanziaria**

**(Dr.ssa Luana Perticone)**



### **Parere dell'Organo di Revisione**

Vedasi allegato

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente del C. C. a questo punto passa alla trattazione del nono punto all'ordine del giorno, introducendo il punto dando lettura del dispositivo della proposta che nella sostanza consiste nelle modifiche al regolamento IMU per adeguamento dello stesso alla sentenza della Corte Costituzionale e riguardano gli utenti.

Seguono gli interventi:

del Responsabile dell'Ufficio tributi, Pantina, il quale illustra nel dettaglio le modifiche che riguardano i soggetti assoggettati al tributo e la condizione della dimora abituale e poi 'altra, relativa ai fabbricati inagibili e inabitabili dietro dichiarazione del soggetto, che sarà oggetto di verifica da parte degli uffici comunali.

Del consigliere Pantina il quale osserva che sono modifiche che comporteranno una riduzione del gettito per cui bisognerebbe incentivare i controlli e possibilmente regolamentarli.

del Responsabile dell'Ufficio tributi, Pantina il quale afferma che i regolamenti ci sono bisogna solo attivarli.

Del Presidente del C. C. il quale afferma che le cose detta dal consigliere Pantina sono già previste.

Quindi, esaurita la discussione, il Presidente del C. C. mette ai voti la proposta che ottiene il voto favorevole ed unanime dei consiglieri presenti (8 su 8).

Quindi espresse le dichiarazioni di voto favorevoli dei capigruppo consiliari di maggioranza e minoranza,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime e favorevole (8 su 8), espressa per alzata e seduta,

DELIBERA

Di approvare la proposta, facendola propria.

letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio Comunale  
Patrizio David

Il Consigliere Anziano  
Giovanna Curatolo

Il Segretario Comunale  
Dott. Antonino Russo

Publicata all'albo pretorio online il 29/06/2023 per la durata di giorni 15.

Il Messo Comunale  
Salvatore Pietro Giresi

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su conforme attestazione del Messo Comunale incaricato della tenuta **dell'Albo Pretorio Online**, si certifica l'avvenuta pubblicazione dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e che nel predetto periodo non è stato prodotto a quest'ufficio opposizione o reclamo.

Polizzi Generosa, \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE  
Salvatore Pietro Giresi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Antonino Russo

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Vista la superiore deliberazione si attesta, ai sensi dell'art. 12 della l.r. n. 44/91, che la medesima è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

- perché dichiarata immediatamente esecutiva
- perché decorsi dieci giorni dalla pubblicazione

Polizzi Generosa, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Antonino Russo