

## Riduzione per inagibilità/inabitabilità fabbricati

**La base imponibile ai fini IMU 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.

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 testo unico di cui al 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. (Art. 13, comma 3, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 )

Ai sensi dell'art. 3, del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Unica, approvato con delibera del C.C. n. 32 del 27.09.2012, **sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati in condizioni di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione**. A titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni :

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
- b) strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione, ripristino;
- d) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati.

**Non possono essere considerate inagibili o inabitabili** le unità immobiliari carenti delle normali operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture o di quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, a titolo di esempio, gli interventi di :

- tinteggiatura, dipintura, pulitura e rifacimento intonaci interni ed esterni;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle grondaie e delle canne fumarie;
- rifacimento di rivestimenti esterni,
- rifacimento e riparazione di manti di copertura e/o delle pavimentazioni
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici ;
- riparazione e/o sostituzione di parti del tetto, anche con l'inserimento di materiali isolanti;
- rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto.

**Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, manutenzione, recupero, restauro, ristrutturazione, ammodernamento o a miglioramento degli edifici.**

I fabbricati in permanente stato di inagibilità (a causa di dissesti statici, di fatiscenza, o inesistenza di elementi strutturali o impiantistici) per accertato degrado fisico (immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti) e per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione, possono essere accatastati nella categoria denominata "F/2 unità collabenti", senza attribuzione di rendita (art. 3, comma 2 , lett. b) del D.M. n. 28 del 02/01/1998 ).

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 stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.