



# COMUNE DI CETONA

PROVINCIA DI SIENA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 89 del 19-12-2024

**OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).  
MODIFICHE.**

L'anno duemilaventiquattro, addì diciannove del mese di Dicembre alle ore 21:00 e seguenti nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione ordinaria di prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, i consiglieri risultano:

Nominativo Consigliere	Referenza	Pres/Ass
COTTINI ROBERTO	SINDACO	P
GUERRI DIEGO	CONSIGLIERE	P
VENTURINI PIETRO	CONSIGLIERE	A
TORRONI GIANFRANCO	CONSIGLIERE	P
GRAZIANI DANIELE	VICE SINDACO	A
BORINI VALENTINA	CONSIGLIERE	P

Nominativo Consigliere	Referenza	Pres/Ass
BALDUCCI CRISTINA	CONSIGLIERE	P
BRONCO DANIELE	CONSIGLIERE	P
NICCOLUCCI ANTONELLO	CONSIGLIERE	P
SOCCIARELLO GIORGIO	CONSIGLIERE	P
PISCITELLO MARCELLO	CONSIGLIERE	P

IN CARICA: 11

PRESENTI: 9 - ASSENTI: 2

Assume la presidenza il Sig. ROBERTO COTTINI nella sua qualità di SINDACO.

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE Sig. FABIO TRINEI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

**PREMESSO** che l'art. 52 D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, in materia di potestà regolamentare dei Comuni, afferma che *“le Province ed i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti”*;

**RICHIAMATI:**

- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020) il quale stabilisce che *“A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.”*;

- interamente i commi da 739 a 783 dell'art. 1, Legge n. 160/2019, aventi ad oggetto la disciplina dell'IMU;

- l'art. 1 comma 777, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, il quale, lascia ferme le facoltà di regolamentazione dell'IMU di cui all'art. 52 D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 stabilendone specifiche facoltà che i comuni possono esercitare nella disciplina regolamentare dell'imposta municipale propria;

**RITENUTO** necessario aggiornare il regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU) valevole a partire dall'anno d'imposta 2025, per meglio definire le modalità con le quali i soggetti passivi potranno presentare richiesta di inagibilità/inabitabilità ai fini del versamento dell'imposta con la riduzione del 50% come segue:

**TESTO ATTUALMENTE VIGENTE ART. 19 COMMI 1-4:**

1. Ai fini della applicazione del tributo, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) e inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*, ovvero che siano riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale.

2. Costituisce indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la sussistenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

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

- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

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

- mancanza delle scale di accesso.

3. Costituisce allo stesso modo indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la mancanza congiunta degli impianti elettrico, idrico e sanitario.

4. Non è invece considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.

**MODIFICA:**

1. L'inagibilità o inabitabilità ai fini IMU deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile

con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 31 comma 1 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché dalle norme regolamentari e/o urbanistiche del Comune di Cetona.

2. In particolare, per essere considerati inagibili o inabitabili ai fini IMU, i fabbricati devono presentare almeno una delle seguenti caratteristiche:

- 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 portanti e/o scale) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) unità immobiliari per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone, ove sia espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità delle stesse.

3. In caso di interventi edilizi di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, lett c), d) ed e) e dell'art. 31 comma 1 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 lett c), d) ed e), la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del D.lgs. n. 504/92.

4. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
- fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
- fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

**Ritenuto** di modificare altresì l'art. 10 in quanto presente un errore nel richiamo all'articolo del regolamento:

**TESTO VIGENTE:** *“Ai fini dell'applicazione della riduzione, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, sono disciplinate ai sensi del successivo **art. 15** del presente Regolamento”*

**MODIFICA:**

*“Ai fini dell'applicazione della riduzione, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, sono disciplinate ai sensi del successivo **art. 19** del presente Regolamento”*

**ESAMINATO** lo schema di regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

**RICHIAMATI:**

- l'art. 53, comma 16, della Legge 23 dicembre 2000, n. 388, il quale prevede che: *“Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l' aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio*

*purche' entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1 gennaio dell'anno di riferimento”;*

• l'art. 13, comma 15, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, in base al quale: *“A decorrere dall'anno di imposta 2020, tutte le delibere regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie dei comuni sono inviate al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento delle finanze, esclusivamente per via telematica, mediante inserimento del testo delle stesse nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360”;*

• l'art. 1, comma 767, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ove si prevede che: *“Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune e' tenuto a inserire (...) il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano (...) i regolamenti vigenti nell'anno precedente (...)”;*

**RILEVATO** che per quanto non espressamente previsto dal regolamento allegato, continuano ad applicarsi le disposizioni statali vigenti in materia di IMU;

**DATO ATTO** che la Commissione Regolamenti ha esaminato e approvato le suddette modifiche nella seduta del 17/12/2024;

**ACQUISITO** il parere del Revisore dei Conti, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 267/2000;

**ACQUISITO** sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi del comma 1, art. 49 D. Lgs.

18/08/2000 n. 267, il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile del Responsabile dell'Area Finanziaria;

Con la seguente votazione:

Presenti: nove

Votanti: nove

Astenuti: nessuno

Favorevoli: nove

Contrari: nessuno

## **DELIBERA**

**RICHIAMATE** le premesse, parte integrale e sostanziale qui integralmente riportate,

**1. DI MODIFICARE**, in ragione delle causali in narrativa esposte, il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nel seguente punto:

**TESTO ATTUALMENTE VIGENTE ART. 19 COMMI 1-4:**

1. Ai fini della applicazione del tributo, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) e inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*, ovvero che siano

riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale.

2. Costituisce indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la sussistenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- mancanza delle scale di accesso.

3. Costituisce allo stesso modo indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la mancanza congiunta degli impianti elettrico, idrico e sanitario.

4. Non è invece considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.

#### **MODIFICA:**

1. L'inagibilità o inabitabilità ai fini IMU deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 31 comma 1 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché dalle norme regolamentari e/o urbanistiche del Comune di Cetona.

2. In particolare, per essere considerati inagibili o inabitabili ai fini IMU, i fabbricati devono presentare almeno una delle seguenti caratteristiche:

- 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 portanti e/o scale) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) unità immobiliari per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone, ove sia espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità delle stesse.

3. In caso di interventi edilizi di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, lett c), d) ed e) e dell'art. 31 comma 1 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 lett c), d) ed e), la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del D.lgs. n. 504/92.

4. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
- fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;

- fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

**2. Ritenuto** di modificare altresì l'art. 10 in quanto presente un errore nel richiamo all'articolo del regolamento:

**TESTO VIGENTE:** *“Ai fini dell'applicazione della riduzione, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, sono disciplinate ai sensi del successivo **art. 15** del presente Regolamento”*

**MODIFICA:**

*“Ai fini dell'applicazione della riduzione, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, sono disciplinate ai sensi del successivo **art. 19** del presente Regolamento”*

**3. DI APPROVARE** la modifica sopra esposta al vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

**4. DI CONSEGUENTEMENTE RIAPPROVARE** l'intero testo del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), così come modificato dal presente atto (allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale);

**5. DI PRENDERE ATTO** che il suddetto regolamento avrà efficacia dal 1° gennaio 2025, vista la sua approvazione entro i termini di approvazione del bilancio di previsione anno 2025-2027;

**6. DI DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Finanze Risorse Umane di provvedere ad inviare, nei termini di legge ed esclusivamente per via telematica, la presente deliberazione mediante inserimento del testo nell'apposita sezione del Portale del Federalismo Fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all' art. 1, comma 3, D. Lgs. 360/98 e di pubblicare sul sito istituzionale di questo Ente, nella sezione dedicata, sia il presente provvedimento che il regolamento allegato

Quindi stante l'urgenza, con la seguente votazione:

Presenti: nove

Votanti: nove

Astenuti: nessuno

Favorevoli: nove

Contrari: nessuno

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4 del T.U.E.L., approvato con D. lgs 18 agosto 2000, n.267.

Approvato e sottoscritto

II SINDACO  
ROBERTO COTTINI

II SEGRETARIO COMUNALE  
FABIO TRINEI

---

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Cetona ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.*