

# COMUNE DI VALDAONE

PROVINCIA DI TRENTO

Via Lunga nr.13 – 38091 Valdaone  
C.F. e P.IVA 02362470227  
telefono 0465 674064 - fax 0465 674957  
e-mail [segreteria@comune.valdaone.tn.it](mailto:segreteria@comune.valdaone.tn.it)  
e-mail pec [comune@pec.comune.daone.tn.it](mailto:comune@pec.comune.daone.tn.it)

## **IM.I.S. – INFORMATIVA PER L'APPLICAZIONE DELLA RIDUZIONE AI FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI E/O INABITABILI**

Ai sensi dell'art. 7, comma 3, lettera b), della Legge Provinciale nr. 14/2014 e dell'art. 6 del Regolamento Comunale che per la disciplina dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) approvato con delibera nr. 21 del 25 febbraio 2015 del Commissario Straordinario, la base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili e/o inabitabili e di fatto non utilizzati in alcun modo, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. **In alternativa**, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con allega idonea documentazione alla dichiarazione stessa, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

La riduzione della base imponibile nella misura del 50% ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inagibilità o di inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, in ogni caso a condizione che il fabbricato non sia utilizzato nel medesimo periodo.

L'ufficio tecnico, se ritenuto opportuno, potrà effettuare sopralluoghi per accertare quanto dichiarato dal contribuente, il quale dovrà acconsentire a pena l'annullamento dell'eventuale beneficio.

La riduzione cessa con l'inizio dei lavori di risanamento edilizio ai sensi di quanto stabilito dall'art. 6, comma 7, del Regolamento comunale che per la disciplina dell'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.).

Ai fini dell'applicazione della riduzione l'inagibilità o inabitabilità **deve** consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (vedasi l'art.77, comma 1, della L.P. 15/2015). Inoltre deve essere accertata la concomitanza o meno delle seguenti condizioni:

- a) **gravi carenze statiche**: ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;
- b) **gravi carenze igienico sanitarie**: tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa provinciale vigente in materia urbanistico – edilizia.

Lo stato di inagibilità o inabitabilità sussiste anche nel caso di pericolo derivante da stati di calamità naturali (frana, alluvione, ecc.) che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza di evacuazione o sgombero da parte dell'autorità competente e fino alla revoca della stessa. Lo stato di inagibilità e la relativa agevolazione ai fini dell'I.M.U.P. decorrono dalla data di emissione dell'ordinanza e a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo.

### **Fatiscenza sopravvenuta del fabbricato non superabile con interventi di manutenzione**

(Fatiscente = edificio o altra struttura architettonica che è prossima a crollare)

La qualifica di fabbricato inagibile o inabitabile è la conseguenza di una "fatiscenza sopraggiunta": possono avere diritto all'agevolazione solo i fabbricati che erano già agibili o abitabili in passato o comunque censiti al catasto dei fabbricati, i quali, per scarsa manutenzione o per altre ragioni (eventi naturali, abbandono, ecc.) sono divenuti fatiscenti.

I fabbricati di nuova costruzione che, seppur accatastati, non sono ancora in possesso del certificato di conformità edilizia non sussistono gli elementi da poter applicare la riduzione in questione proprio per il fatto che non può verificarsi il requisito della fatiscenza.

La fatiscenza non deve essere superabile con interventi di manutenzione.

NON RISPONDONO al concetto di fabbricato fatiscente, in quanto non sufficientemente fatiscenti, ad esempio:

- fabbricato con impianti tecnologici inesistenti o non più funzionali all'uso (manutenzione straordinaria)
- fabbricato privo dei servizi igienici (manutenzione straordinaria)
- fabbricato con lesione alla copertura (manutenzione straordinaria)
- fabbricato con lesioni ai solai (manutenzione straordinaria)

Non possono rientrare nella fattispecie di agevolazione anche tutti quei fabbricati che risultano privi delle utenze in quanto tale evenienza è una scelta del proprietario e non rappresenta un elemento di fatiscenza dell'immobile.

### **Art. 77 Legge Provinciale 15/2015** **Definizione delle categorie d'intervento**

1. Ai fini di questa legge le categorie d'intervento sugli edifici sono così definite:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria**: quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'unità edilizia o di una sua parte e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria**: le opere e le modifiche sull'unità edilizia o su una sua parte necessarie per rinnovare o sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche con funzioni strutturali, e per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza modifiche delle destinazioni d'uso. Comprendono gli interventi consistenti nell'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, quando non è modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantiene l'originaria destinazione d'uso;
- c) **interventi di restauro**: quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione dell'unità edilizia o di una sua parte e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, che al tempo stesso assicurano la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. Comprendono gli interventi di consolidamento, di ripristino e rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché di eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **interventi di risanamento conservativo**: quelli diretti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia e all'adeguamento dell'unità edilizia, o di una sua parte, a una destinazione d'uso compatibile, migliorando le condizioni di funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere volte al recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale;
- e) **interventi di ristrutturazione edilizia**: quelli volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso con o senza opere. Comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti alla demolizione, anche parziale, dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume originario e anche su diverso sedime. Nel caso di ricostruzione su diverso sedime è assicurato il rispetto della destinazione di zona, della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati. Sono interventi di ristrutturazione edilizia anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, previsti da questa legge o consentiti dal PRG nel limite del 20 per cento del volume originario; dove è ammesso il cambio della destinazione d'uso esso è riferito alla superficie utile lorda originaria;

### **OBBLIGO DICHIARATIVO**

Dal momento in cui si applica all'immobile la riduzione per fabbricato inagibile o inabitabile, o anche nel caso contrario, deve essere presentata oltre la documentazione sopra descritta, anche la dichiarazione ai fini IMIS nei termini stabiliti dalla norma.