



COMUNE DI  
**CAMPI BISENZIO**

**REGOLAMENTO PER  
L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA  
(IMU)**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC n. 198 del 23/12/2025



## Indice

Art. 1 Oggetto del regolamento.....	2
Art. 2 Immobili inagibili o inabitabili.....	2
Art. 3 Abitazione di anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari.....	3
Art. 4 Disposizioni particolari per la determinazione del valore delle aree fabbricabili.....	3
Art. 5 Contraddittorio preventivo .....	4
Art. 6 Dichiarazioni IMU .....	4
Art. 7 Aliquote .....	5
Art. 8 Versamenti.....	5
Art. 9 Funzionario responsabile del tributo .....	6
Art. 10 Avviso di accertamento .....	6
Art. 11 Entrata in vigore .....	6



**Art.1**  
**Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e ss.mm.ii., disciplina nel Comune di Campi Bisenzio (nel prosieguo del presente regolamento indicato come "il Comune") l'applicazione dell'imposta municipale propria (nel prosieguo del presente regolamento indicata come "IMU"), integrando la normativa statale contenuta nell'articolo 1, commi da 739 a 783 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 e ss.mm.ii., e nelle ulteriori disposizioni ivi richiamate, o comunque applicabili in materia.

**Art. 2**  
**Immobili inagibili o inabitabili**

1. La base imponibile è ridotta del 50% 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 inabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.
2. Costituisce indice della situazione di inagibilità o inabilità, 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 rischio 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 rischio 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. L'agevolazione non è riconoscibile:
  - allorché il fabbricato sia occupato, o comunque utilizzato;
  - allorché il fabbricato non sia mai stato agibile o abitabile;
  - allorché il fabbricato sia sprovvisto di allacciamento elettrico ed idrico;
  - allorché il fabbricato sia oggetto di lavori di demolizione o di recupero edilizio.
4. L'inagibilità o inabilità 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 decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000, n°445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente, e che ha validità a decorrere dalla presentazione, salvo che in essa non si adducano fatti già documentalmente noti all'Amministrazione.
5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o



con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.

6. La dichiarazione vale anche per gli anni successivi, se permangono i requisiti per usufruirne; la perdita dei requisiti dev'essere dichiarata al Comune con analoghe modalità.

### **Art. 3**

#### **Abitazione di anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**

1. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con applicazione del relativo regime agevolativo, l'unità immobiliare a uso abitativo posseduta da anziani o da 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 a una sola unità immobiliare.
2. Allo stesso regime soggiacciono eventuali pertinenze, limitatamente a una unità per ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione.
3. Per accedere all'agevolazione è necessario presentare una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà al Comune, usufruendo della modulistica da esso approvata e indicando la data di decorrenza dell'agevolazione, entro il 30 giugno dell'anno successivo; se la dichiarazione è presentata oltre i termini, l'agevolazione decorre dalla data di presentazione.
4. La dichiarazione vale anche per gli anni successivi, se permangono i requisiti per usufruirne; la perdita dei requisiti dev'essere dichiarata al Comune con analoghe modalità.

### **Art. 4**

#### **Disposizioni particolari per la determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Fermo restando che la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, e che il contribuente è tenuto a dichiarare tale valore ed effettuare il pagamento in base a esso, al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso e di orientare e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, il Comune può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili.
2. I suddetti valori venali medi limitano la potestà di accertamento comunale qualora il valore dichiarato e assunto a base del pagamento dal contribuente non sia inferiore a essi, con esclusione dei casi in cui il Comune sia in possesso di documentazione specificamente riferita all'area in questione – come perizie di stima, atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale, atti abilitativi edilizi – che giustifichi l'attribuzione di valori maggiori.
3. Al contribuente non compete alcun rimborso qualora abbia pagato l'IMU sulla base



di un valore dichiarato delle aree fabbricabili superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi di cui al comma 1, salve le ipotesi di errore debitamente documentato, come ad esempio un doppio versamento in acconto o a saldo.

4. E' altresì improcedibile la richiesta di rimborso dell'imposta pagata per aree edificabili, successivamente divenute inedificabili.

### **Art. 5 Contraddittorio preventivo**

1. Il contraddittorio preventivo si applica, nei modi e nei termini previsti dalla legge, a tutti i provvedimenti autonomamente impugnabili innanzi agli organi della giurisdizione tributaria, che incidono sfavorevolmente nella sfera giuridica del destinatario. Fatta eccezione per gli atti automatizzati, sostanzialmente automatizzati, di pronta liquidazione e di controllo formale delle dichiarazioni.
2. Il diritto al contraddittorio non sussiste, inoltre, nei casi in cui vi sia fondato pericolo per la riscossione.
3. Gli atti per i quali sussiste il diritto al contraddittorio sono quelli riguardanti fattispecie impositive di natura non oggettiva, di seguito riportati:
  - aree fabbricabili;
  - enti non commerciali;
  - coniugi con residenze diverse;
  - discordanza tra dichiarazione IMU e requisiti richiesti dalla normativa;
  - segnalazioni della Polizia Municipale relative a residenze fittizie.
4. È fatta salva la possibilità per il Comune di attivare comunque un contraddittorio facoltativo in tutte le fattispecie in cui il funzionario responsabile del tributo ritenga che lo stesso possa fornire elementi utili al procedimento accertativo o ad incrementare l'efficacia e l'efficienza dei controlli, rafforzando la sostenibilità della pretesa impositiva. Nei casi previsti dal presente comma, la mancata attivazione del contraddittorio non comporta comunque l'annullabilità dell'atto.

### **Art. 6 Dichiarazione IMU**

1. Nella Legge n. 160 del 27/12/2019 e ss.mm.ii e nelle istruzioni ministeriali per la compilazione della dichiarazione IMU sono stabilite le fattispecie per le quali è obbligatoria la dichiarazione IMU.
2. In linea generale i soggetti passivi d'imposta sono tenuti a dichiarare i cespiti posseduti sul territorio comunale, nonché le eventuali variazioni e le cessioni, mediante l'utilizzo del modello ministeriale.
3. La dichiarazione ai fini IMU deve essere presentata nei termini e modalità stabiliti dalla normativa vigente.
4. Per gli immobili compresi nella liquidazione giudiziale o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una



dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Gli stessi soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura, entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Il mancato rispetto di tali adempimenti costituisce violazione contestabile direttamente nei confronti del curatore o del commissario liquidatore, cui dovrà essere imputata la conseguente sanzione per omessa/infedele dichiarazione IMU.

5. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati, dalle quali possa conseguire un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Gli enti non commerciali, di cui all'art. 1, comma 759, lettera g) della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, devono presentare la dichiarazione ogni anno.
6. L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge, inoltre nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e che non sono immediatamente conoscibili dal Comune.

### **Art. 7 Aliquote**

1. Le aliquote e le detrazioni sono deliberate annualmente dal competente organo comunale, con le modalità, limiti e termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
2. In tale deliberazione possono essere previste differenziazioni delle aliquote, nei limiti previsti dalla legge, nonché eventuali requisiti o adempimenti a carico dei contribuenti per aver diritto alle aliquote agevolate.
3. L'attribuzione o la revoca delle agevolazioni ed esenzioni previste dalla legge decorrono dal 1° giorno del mese oppure dal 1° giorno del mese successivo, secondo che l'evento che determina la loro attribuzione o revoca si verifichi, rispettivamente, entro il giorno 16 del mese (entro il 15, se a febbraio) oppure dopo tale giorno.

### **Art. 8 Versamenti**

1. Il contribuente può non essere tenuto al pagamento dell'imposta qualora l'importo dovuto sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo è riferito all'imposta dovuta in totale per l'anno, e non alla sua ripartizione fra rate di acconto e di saldo, o fra versamenti dovuti allo Stato o al Comune.
2. Ai sensi dell'art. 1, comma 166 della Legge 27.12.2006, n°296, il versamento dell'importo dovuto dev'essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
3. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti eseguiti dall'entrata in vigore del presente Regolamento, che un contitolare dichiari di aver effettuato anche per conto degli altri. Ove non ne sia stata data preventiva comunicazione al Comune, restano dovute le eventuali spese per accertamento e riscossione.



### **Art. 9** **Funzionario responsabile del tributo**

1. Con deliberazione della Giunta comunale è designato il Funzionario responsabile dell'imposta, a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa; la Giunta comunale può autorizzare il Funzionario responsabile alla costituzione in giudizio, anche in via generale, per le controversie attinenti al tributo.
2. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il Funzionario responsabile può inviare questionari al contribuente, richiedere dati e notizie a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti, e disporre l'accesso ai locali e alle aree assoggettabili a tributo, mediante personale debitamente autorizzato e con preavviso di almeno sette giorni.
3. In caso di mancata collaborazione del contribuente od altro impedimento alla diretta rilevazione, l'accertamento può essere effettuato in base a presunzioni semplici di cui all'art. 2729 c.c.

### **Art. 10** **Avviso di accertamento**

1. L'avviso di accertamento deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro i termini disposti dalle vigenti norme.
2. In considerazione delle attività istruttorie e dei relativi costi che il Comune dovrebbe sostenere, non si procede ad emettere avvisi di accertamento se il dovuto, al netto di sanzioni e interessi, risulti inferiore a 37,40 euro. Tale norma non si applica qualora la violazione sussista per più anni del tributo.
3. Il Comune concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà, la ripartizione delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel regolamento generale delle entrate.

### **Art.11** **Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 2026. Dalla medesima data si intende abrogato il precedente regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 23.06.2020 modificato con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 17 del 18/04/2023. Per quanto non espressamente previsto si rimanda alla Legge n. 160 del 27 Dicembre 2019 e successive modificazioni e integrazioni
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria.
3. I richiami e le citazioni di norme si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.