

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
DI ATTO DI NOTORIETA'**
(art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Prot. N. _____

del _____

IMU – ANNO 20_____

DICHIARAZIONE CONDIZIONI DI INAGIBILITA'/INABITABILITA' FABBRICATO

Il/La sottoscritto/a _____ - C.F. _____
- nato/a in comune di _____ (____) il _____ e residente in
comune di _____ (____) in Via _____
n. _____, ☎ _____, consapevole che le dichiarazioni mendaci, la falsità
negli atti e l'uso di atti falsi sono puniti ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia,

IN QUALITA' DI

proprietario/a della/e unità immobiliare/i sita/e in Comune di _____,
Via _____ n. _____ **iscritta/e al Catasto Fabbricati al :**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	% POSSESSO

DICHIARA

- **che a far data dal** tale/i fabbricato/i si trova/no in avanzato stato di degrado strutturale non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma con necessità di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e smi ;

- **che tale fabbricato si trova 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 **(specificare le condizioni di fatiscenza attinenti alle fattispecie di cui alla presente lettera a)**

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 **(specificare le condizioni di fatiscenza attinenti alle fattispecie di cui alla presente lettera b)**

c) eventuali altre condizioni di fatiscenza **(specificare altre eventuali condizioni che ne facciano rilevare la fatiscenza).**

Allegati :

- *visura catastale del fabbricato*
- *documentazione fotografica del fabbricato comprovante lo stato di fatiscenza sopra descritto*
- *copia documento di identità in corso di validità*

Letto, confermato e sottoscritto.

_____ li _____

Firma del/la dichiarante (per esteso e leggibile)

FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI E DI FATTO NON UTILIZZATI

(articolo 13, comma 3 del DI 201/2011, convertito nella legge 214/2011 e modificato dalla legge 44/2012)

L'Imu per gli immobili inagibili/inabitabili si paga con base imponibile al 50%.

Le situazioni da tener presenti sono l'inagibilità e l'inabitabilità dei fabbricati:

- l'inagibilità è un requisito di natura statica, cioè connesso a pericoli per carenze strutturali.
- Inabitabili sono invece i fabbricati che, pur essendo staticamente idonei, sono privi di caratteristiche che li rendano fruibili (ad esempio, l'acqua corrente o i vetri alle finestre).

La normativa Imu equipara inagibilità all'inabitabilità, come in precedenza avveniva per l'Ici (articolo 8 del Dlgs 504/1992).

Ai due presupposti dell'inagibilità o dell'inabitabilità deve poi aggiungersi un terzo requisito per abbattere la base imponibile, e cioè i fabbricati devono essere «di fatto non utilizzati»: ciò significa che, se un'unità immobiliare non agibile è comunque utilizzata (circostanza desumibile dai consumi di acqua e luce), l'Imu va versata con base imponibile piena.

Per ottenere la riduzione della base imponibile al 50%, continua a essere necessaria una documentazione dell'Ufficio tecnico comunale (Cassazione, sentenza 661/2005), con perizia a carico del proprietario.

In alternativa, basta una dichiarazione sostitutiva come previsto dall'articolo 48 del Dpr 445/2000 (con dichiarazioni mendaci punite come falso ideologico).

FABBRICATI COLLABENTI

- Se ricorrono i requisiti di instabilità strutturale, il proprietario può anche chiedere (presso l'Agenzia del territorio) il riclassamento del fabbricato nella categoria "F2", che designa i fabbricati collabenti. (Se questo riclassamento viene accettato, il fabbricato risulta esente da IMU, anche perché i fabbricati di classe F2 non hanno una rendita attribuita).

Ma anche qui non mancano le distinzioni:

- un manufatto collabente ma ancora in piedi, non produce reddito Imu;
- un manufatto già quasi raso al suolo, con poche file di mattoni fuori terra, quindi in fase di costruzione o di ristrutturazione totale l'IMU si deve calcolare sul valore di mercato dell'area fabbricabile, almeno fino alla data di ultimazione dei lavori indicata al Comune (Cassazione, sentenza 4308/2010).