



Regolamento per l'IMU

Indice

Premessa: Istituzione dell'imposta

- Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- Art. 2 - PRESUPPOSTO IMPOSITIVO
- Art. 3 - SOGGETTI PASSIVI
- Art. 4 - ABITAZIONE PRINCIPALE E CASI ASSIMILATI
- Art. 5 - ESENZIONI
- Art. 6 - AGEVOLAZIONI
- Art. 7 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI
- Art. 8 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
- Art. 9 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO
- Art. 10 - VERSAMENTI
- Art. 11 - DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO
- Art. 12 - RINVIO
- Art. 13 - DISPOSIZIONI FINALI

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 9 giugno 2020, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 15 dicembre 2021 e con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 19/12/2023

PREMESSA

A decorrere dal 1° gennaio 2020, in osservanza alle disposizioni dettate dall'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge n. 160/2019, è istituita la nuova IMU. Pertanto, a decorrere dall'anno 2020 l'Imposta Unica Comunale di cui all'art. 1, comma 639, della legge n. 147/2013 è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI).

La nuova IMU si basa sul possesso degli immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, non costituisce presupposto d'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina la nuova IMU di cui all'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge n. 160/2019.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

ART. 2 – PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

1. L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

2. Ai fini dell'applicazione dell'IMU valgono le seguenti definizioni:

a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

b) per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Per pertinenza dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. L'unità immobiliare è considerata pertinenza a condizione che il possessore, anche se in quota parte, dell'abitazione principale sia altresì possessore, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione con la presenza degli elementi oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 817 del codice civile;

c) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D. Lgs. n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'iscrizione nella previdenza agricola ha effetto per l'intero periodo d'imposta e la cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo;

d) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato,

compreso quello non coltivato.

3. Ai sensi di legge, sono, altresì, considerate abitazioni principali:
 - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - c) i fabbricati di civile abitazione, destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
 - d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
 - e) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
4. Sono assoggettati all'imposta anche i fabbricati costruiti abusivamente, indipendentemente dal fatto che per essi sia stata presentata o meno istanza di sanatoria edilizia, fermi restando gli aspetti inerenti la disciplina urbanistica.

ART. 3 – SOGGETTI PASSIVI

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
2. E' altresì soggetto passivo il coniuge superstite a cui, ai sensi e per gli effetti dell'art. 540 del codice civile, è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e relative pertinenze, se di proprietà del defunto o comune.
3. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

ART. 4 – ABITAZIONE PRINCIPALE E CASI ASSIMILATI

1. Ferma restando la previsione di cui al comma 1, del precedente articolo 2, le abitazioni principali e relative pertinenze classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 sono soggette all'imposta municipale propria ed alle stesse si applica l'aliquota prevista per l'abitazione principale e la detrazione di € 200,00.
2. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale e, quindi, fuori dal campo di applicazione dell'IMU, l'unità immobiliare, escluse le abitazioni di categoria catastale A/1 A/8 e A/9, posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali

pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7.

ART. 5 – ESENZIONI

Ai sensi della normativa di legge sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200;
- h) gli immobili dati in comodato al comune esclusivamente per l'esercizio dei relativi scopi istituzionali, ai sensi dell'art. 1 comma 777 lett. e) della l. n. 160/2019;
- j) gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi, ai sensi dell'art. 1, comma 86, della legge n. 549 del 1995;
- k) gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale."

ART. 6 – AGEVOLAZIONI

1. Per godere di eventuali agevolazioni o aliquote ridotte i soggetti passivi, a pena di decadenza del beneficio, entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale si concretizzano i requisiti richiesti per l'applicazione sia delle agevolazioni che delle aliquote ridotte, devono presentare apposita autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.
2. Nel caso di immobili locati a canone concordatario, all'autocertificazione di cui sopra, va allegata copia del contratto stipulato ai sensi degli articoli 2, comma 3, e 5, commi 1 e 2 della L. n. 431/98.
Qualora il contratto concordato sia stato sottoscritto senza l'assistenza di un'associazione firmataria dell'accordo territoriale, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, è necessario presentare l'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto a quanto previsto dall'accordo territoriale depositato il 28/01/2019.
Non è necessario allegare il contratto stipulato e l'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto qualora essi siano già in possesso

dell'Agenzia delle Entrate.

3. Le aliquote ridotte potranno essere applicate solo per l'anno d'imposta per il quale è presentata la relativa autocertificazione, a decorrere dalla data in cui vengono soddisfatti i requisiti richiesti per la loro applicazione. L'autocertificazione resa tardivamente non dà diritto all'applicazione retroattiva dell'agevolazione.
4. Una volta resa, l'autocertificazione, ad invarianza di condizioni, ha effetto anche per gli anni successivi.

ART. 7 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. La base imponibile IMU è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, nemmeno come deposito, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti di fornitura di acqua, gas, luce elettrica, fognature, né l'esecuzione di lavori edilizi sul fabbricato stesso.
5. Lo stato di inagibilità o di inabitabilità può essere accertato mediante:
 - a) perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore dell'immobile;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni.
6. Qualora l'ufficio ravvisi l'esigenza di effettuare un sopralluogo in loco per verificare i presupposti per il diritto all'agevolazione, il contribuente dovrà acconsentire a tale sopralluogo pena la decadenza dal beneficio fiscale.
7. La riduzione prevista al comma 1 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. In caso di autocertificazione, la riduzione potrà essere applicata nell'anno di presentazione con effetto dalla data in cui si sono verificate le condizioni per l'applicazione della riduzione stessa.
8. Qualora il contribuente dichiari la sussistenza dell'inagibilità o dell'inabitabilità anteriormente al 1° gennaio dell'anno di presentazione dell'autocertificazione, l'agevolazione potrà essere applicata solo a decorrere dall'anno di presentazione della dichiarazione sostitutiva. L'autocertificazione resa tardivamente, infatti, non dà diritto all'applicazione retroattiva della riduzione.

ART. 8 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Allo scopo di indirizzare i contribuenti e ridurre l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale determina periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

3. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 746 dell'articolo 1 della Legge n. 160/2019, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma precedente.
4. Qualora l'imposta sia stata pagata sulla base di valori pari o superiori a quelli predeterminati in suddetta deliberazione, non si darà luogo ad accertamento, né al rimborso per la differenza d'imposta.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. In tali ipotesi, il valore imponibile è dato dal valore dell'area dalla data di inizio lavori sino alla data di ultimazione degli stessi ovvero di utilizzazione dei fabbricati se antecedente. Per data di inizio lavori deve intendersi la data comunicata al Comune dal titolare della concessione edilizia o dal suo delegato ovvero la data di perfezionamento del silenzio-assenso nel caso di presentazione della DIA/SCIA salvo diversa prova contraria fornita dal contribuente.
6. Sono considerate aree fabbricabili anche le aree oggetto di previsione urbanistica nell'ambito delle NTO del PI richiamate dall'art. 61 "soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare avente carattere sociale" e soggette al pagamento dell'IMU come area edificabile sulla base del valore venale in comune commercio, solo dal momento in cui il comune certifica, con l'apposita convenzione, che il proprietario abbia i requisiti stabiliti dall'art. 61 (ovvero, se successiva, dalla data del rilascio del titolo abilitativo/edificatorio). Precedentemente a quella data, le aree qui richiamate e individuate dal PI pagheranno l'IMU sulla base della destinazione urbanistica individuata dal PI stesso.

ART. 9 – FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO

In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di comunicazione del fine lavori, ovvero dalla data in cui le stesse sono di fatto comunque utilizzate. Conseguentemente, ai fini impositivi, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, è ridotta in base al rapporto esistente tra l'intero fabbricato e la parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

ART. 10 – VERSAMENTI

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.
2. Si considerano validamente eseguiti i versamenti dell'imposta effettuati, anziché separatamente da ciascun titolare per la parte corrispondente alla propria quota di possesso, cumulativamente da uno qualsiasi di essi anche per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.
3. Si considerano, altresì, regolarmente eseguiti i versamenti effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del *de cuius*, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di presentazione della dichiarazione di successione.
4. Si considerano altresì regolarmente eseguiti i versamenti effettuati a favore del Comune incompetente purché l'imposta, versata nei termini di legge, risulti quantificata in base

alle aliquote e detrazioni stabilite dal Comune destinatario, quale soggetto attivo del tributo.

5. Nulla è dovuto dal soggetto passivo qualora l'imposta risulti di importo inferiore o uguale ad € 12,00. Tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

ART. 11 - DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO

Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.

Il differimento di cui sopra non trova applicazione per la quota di IMU di spettanza statale degli immobili classificati nel gruppo catastale D.

ART. 12 – RINVIO

Per quanto riguarda la disciplina dell'accertamento, dei rimborsi, della rateazione dei pagamenti nonché degli istituti definitivi della pretesa tributaria e degli istituti deflattivi del contenzioso si rinvia al Regolamento Generale delle Entrate Tributarie.

ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore e produce effetti dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modifiche normative sopravvenute.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.