

REGOLAMENTO PER L'APPROVAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Art.1 Oggetto

Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall' art.52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n.446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) di cui all'articolo 13, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, N.201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n.214 e successive modificazioni, così come disciplinata dalle disposizioni di cui all'art.1 comma da 739 a 783 della Legge n.160 del 27 dicembre 2019.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le altre disposizioni normative vigenti che non siano incompatibili con la nuova disciplina Imu.

Art.2 Base imponibile - Aree Fabbricabili

Al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso con i contribuenti la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai sensi dell'art.1, comma 777, della legge n.160 del 27/12/2019. La base imponibile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale. In caso di mancata deliberazione, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.

Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dalla Giunta Comunale con il provvedimento su indicato a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

Qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo a rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

In caso di interventi di recupero a norma dell'art.3, comma 1, lettere c), c), f) del DPR. 6 giugno 2001, n.380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui ai comma precedenti si può individuare il valore di riferimento tenendo conto della destinazione e della zona.

Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi dei comma precedenti o se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

I fabbricati collabenti iscritti o che devono essere iscritti nella categoria catastale F/2, sulla base della definizione di fabbricato prevista dal comma 741, lettera a), della legge n.160 del 27/12/19, sono da considerarsi area edificabile se in base agli strumenti urbanistici ne è previsto il recupero.

Art.3 Locazione con contratto a canone concordato

1. Il Comune può applicare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione immobili a titolo di abitazione principale e relative pertinenze, alle condizioni previste dalla Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, art.2 comma 3 (Canoni Concordati).

2. Sono soggetti alla presentazione di apposita comunicazione, entro il termine previsto per il versamento a saldo, i contribuenti che intendano avvalersi delle agevolazioni previste dal comma 1. La comunicazione di cui sopra deve essere presentata anche nel caso di cessazione o variazione del contratto.

Art.4 Esenzioni

Sono esenti dall'imposta:

a) Le unità immobiliari possedute a titolo di abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano per un solo immobile;

Nel caso di locazione totale o parziale dell'abitazione principale da parte del possessore il Comune valuterà il mantenimento del requisito utilizzando criteri quantitativo-temporali di prevalenza sull'utilizzo prettamente commerciale dell'immobile.

Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta municipale propria, per pertinenza dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), 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.

b) L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente a condizione che la stessa non risulti locata, è equiparata all'abitazione principale. 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, anche se accatastata unitamente all'abitazione;

c) Le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché a studenti universitari soci assegnatari anche in assenza di residenza anagrafica;

d) I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale.

In particolare gli alloggi regolarmente assegnati dall'ex IACP (Acer) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati aventi le stesse finalità degli IACP, quando ricorrano anche per essi le condizioni previste dal decreto sopra citato, nonché alle unità immobiliari di proprietà del Comune di Pianoro e delle sue società partecipate al 100% nel caso di immobili concessi in locazione ERS come previsto dalle vigenti leggi nazionali e regionali;

e) 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;

f) i terreni agricoli ubicati nel territorio comunale, che ricade interamente tra le aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984;

g) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87 comma 1, lettera c), del Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, attività previdenziali, sanitarie,

didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222. La presente esenzione si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore;

h) Gli immobili e fabbricati nei casi previsti dall' art.1, comma 759, della legge n.160 del 27/12/19; L'esenzione spetta, in questi casi, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art.5 Riduzione d'imposta

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.lgs n. 445/2000 rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile). Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici. La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità.

La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

2. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado purchè maggiorenni, che le utilizzano come abitazione principale alle condizioni previste dall' art.1, comma 747, lettera c).

Art.6 Versamenti

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed 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. Per ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché sia individuato l'immobile a cui i versamenti si riferiscono, siano precisati i nominativi degli altri contitolari e sia data comunicazione all'ente impositore.
3. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta inferiore a € 12,00.
4. 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. Con riferimento agli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'Imu di spettanza statale, il differimento dei termini di cui al presente articolo viene disposto con contestuale comunicazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.

Art.7 Funzionario Responsabile

1. Con decreto del Sindaco è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

Art.8 Sanzioni

Si applicano le disposizioni di cui all'art.1, comma da 774 a 775, della legge n.160 del 27/12/2019;

Art.9 Rimborsi

1. Il Contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore a € 12,00.

Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta (180) giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

Art.10 Interessi

Sulle somme dovute al contribuente e su quelle dovute al Comune per imposta a seguito d'accertamento, spettano gli interessi legali nella misura stabilita con apposita delibera. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.

Art.11 Accertamento esecutivo e dilazione dei pagamenti

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge 296 del 2006 e dalla legge 160 del 2019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 12,00.
3. Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere nelle ipotesi di temporanea situazione di riscontrata obiettiva ed oggettiva difficoltà dello stesso, la ripartizione del pagamento delle somme risultanti da avvisi di accertamento esecutivo come segue:
 - Fino a euro 100,00 euro nessuna rateizzazione;
 - Da euro 100,01 a euro 500,00 fino a 4 rate mensili;
 - Da euro 500,01 a euro 3.000,00 da 5 a 12 rate mensili;
 - Da euro 3.000,01 a euro 6.000,00 da 13 a 24 rate mensili;
 - Da euro 6.000,01 a euro 20.000 da 25 a 36 rate mensili;
 - Oltre euro 20.000,00 da 37 a 72 rate mensili;
4. Il riconoscimento di tale beneficio è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante polizza fideiussoria bancaria relativa ad importi accertati superiori a €. 50.000,00;
5. La rateizzazione comporta l'applicazione di interessi al tasso legale vigente alla data di presentazione dell'istanza. Il provvedimento di rateizzazione è emanato dal funzionario responsabile del tributo.

6. La richiesta di rateizzazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima della scadenza del termine di versamento degli avvisi e dovrà essere motivata in ordine alla sussistenza della temporanea difficoltà.
7. In caso di mancato pagamento di due rate anche non consecutive nell'arco di sei (6) mesi nel corso del periodo di rateizzazione:
 - Il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione;
 - l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in unica soluzione;
 - l'importo non può più essere rateizzato.

Art. 12

Disposizioni transitorie e finali

Il presente regolamento produce i suoi effetti dal 1° gennaio 2020. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.