

COMUNE DI CASTELLUCCHIO

PROVINCIA DI MANTOVA

UFFICIO TRIBUTI

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

(testo approvato con delibera CC n. del)





Regolamento per l'applicazione dell'IMU

Sommario

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO	3
ART. 2 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI.....	3
ART. 3 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI	4
ART. 4 - CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	5
ART. 5 - PERTINENZE	5
ART. 6 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO.....	5
ART. 6 - LIMITI DI ESENZIONE PER VERSAMENTI E RIMBORSI	6
ART. 7 - VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI	6
ART. 8 - ULTERIORI AGEVOLAZIONI	6
ART. 9 - DISPOSIZIONI FINALI	7



Regolamento per l'applicazione dell'IMU

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52, D.Lgs. 446/97, disciplina l'applicazione dell'IMU di cui all'art. 1, cc. 739-783, L. 27 dicembre 2019.

ART. 2 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili ed inoltre non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. A tal fine si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) 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'art. 3, c. 1, lett. c) e d), DPR n. 380/2001 e ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

2. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata esclusivamente alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

3. Ai fini del riconoscimento della inagibilità o inabitabilità dei fabbricati, il proprietario produce dichiarazione sostitutiva ai sensi DPR 445/2000 da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale con i seguenti contenuti:

- Individuazione catastale del fabbricato/fabbricati interessati e loro indirizzo;
- Inagibilità (strutturale): presenza di crolli parziali o totali; lesioni alle strutture verticali e/o orizzontali;
- Inabitabilità (igienico-sanitaria): mancanza dei servizi igienici; mancanza di qualsiasi impianto di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua per uso domestico; condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- L'inagibilità / inabitabilità comporta degrado fisico del fabbricato non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia;
- Dicitura "Per quanto dichiarato, il fabbricato non è utilizzato o utilizzabile";
- In caso di inagibilità, il dichiarante si impegna a rendere inaccessibile il fabbricato sbarrando gli ingressi (porte e finestre) e segnalando con apposita cartellonistica ben visibile il divieto di accesso ed il pericolo di crollo dello stesso;
- Documentazione fotografica in allegato;
- Disponibilità a produrre ulteriore documentazione se richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- La data di decorrenza delle condizioni dichiarate, è quella della dichiarazione.



Regolamento per l'applicazione dell'IMU

4. L'Ufficio Tecnico Comunale, entro trenta giorni dal ricevimento della dichiarazione o dalla data di ricevimento della dichiarazione integrativa, se richiesta, trasmette al dichiarante e all'Ufficio Tributi del Comune l'esito dell'istruttoria.

5. Non sono considerati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati oggetto di interventi edilizi in corso, se non dichiarati tali prima degli interventi stessi.

ART. 3 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

1. Fermo restando che la base imponibile delle aree edificabili è data dal valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5, c. 5, D.Lgs. n. 504/1992, allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dei servizi competenti, la Giunta comunale, con propria delibera, determina periodicamente, per zone omogenee, valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

2. I valori di cui al comma 1 trovano applicazione anche relativamente alle fattispecie di cui all'art. 5, c. 6, D.Lgs. n. 504/1992: in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31 comma 1 lettera c) e d) della legge 5 agosto 1978, n.457, 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, ristrutturazione, ovvero se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è costruito o ristrutturato o comunque utilizzato.

3. I criteri da seguire per la determinazione del valore dell'area saranno i seguenti:

- per le aree fabbricabili non urbanizzate: il valore corrisposto a titolo di esproprio
- per le aree fabbricabili urbanizzate o lotti di completamento: si farà riferimento ai valori dichiarati in atti ufficiali (Rogiti Notarili di compravendita, Stime effettuate dall'Ute ecc.).

4. Il lottizzante per le aree fabbricabili invendute, pagherà solo per la superficie dei lotti vendibili, escluse le aree per strade, parcheggi e standard.

5. Per altri terreni fabbricabili posti in zone disomogenee, oltre a seguire i criteri citati nei punti precedenti, si terrà conto di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche in senso positivo o negativo.

6. Tali valori saranno inseriti in apposita tabella approvata con determinazione del Responsabile dei Servizi Tecnici e resteranno vigenti fino a formale nuova rideterminazione.

7. Resta inteso che i valori approvati ai sensi del presente articolo si applicano ai fini di



Regolamento per l'applicazione dell'IMU

autolimitazione del potere di accertamento, fermo restando che in caso di accertamento la motivazione fa sempre riferimento al valore di cui all'art.5 comma 5 del D.Lgs. N° 504/92, che dovrà essere stimato dal Responsabile Servizio Tecnico per ogni singolo accertamento, su richiesta motivata da parte dell'Ufficio Tributi.

8. Qualora il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di un valore superiore a quello determinato ai sensi del comma 1, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

ART. 4 - CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare, e relativa pertinenza, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o a qualsiasi titolo concessa in uso. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

ART. 5 - PERTINENZE

Ai fini della definizione di pertinenza, si fa riferimento agli immobili così qualificabili ai sensi degli artt. 817 e 818 del Codice Civile, con limitazione alle sole categorie classificate come C/2 (depositi); C/6 (autorimesse); C/7 (tettoie chiuse o aperte) e per non più di una pertinenza per ciascuna abitazione principale, situata comunque in lotto adiacente alla stessa abitazione principale.

ART. 6 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti nei seguenti casi

- a) qualora si verificano situazioni eccezionali, gravi calamità naturali, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare gravemente lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari;
- b) altre circostanze debitamente e analiticamente motivate che si rendano necessarie al fine di evitare situazioni di disagio e semplificare gli adempimenti dei contribuenti.

2. La dilazione dei termini di versamento viene disposta dalla Giunta comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantire la diffusione del contenuto.



Regolamento per l'applicazione dell'IMU

3. Resta inteso che il differimento dei termini di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato, fatte salve nuove disposizioni normative in merito.

ART. 6 - LIMITI DI ESENZIONE PER VERSAMENTI E RIMBORSI

1. L'imposta non è versata qualora essa sia inferiore ad € 10,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

2. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; per tale ultima fattispecie si intende la decisione definitiva sul contenzioso in corso.

3. Gli interessi sulle somme da rimborsare, nella misura fissata dalle vigenti norme di legge in materia, decorrono dalla data di esecuzione del pagamento.

4. Non si procede al rimborso di importi inferiori al minimo di cui al comma 1.

ART. 7 - VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta effettivamente dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, relativa all'immobile condiviso.

2. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti di accertamento diretti al recupero di maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni, continueranno a essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

Su specifica richiesta del contribuente o d'ufficio, il Funzionario Responsabile, in esito alle verifiche compiute, può disporre la compensazione fra somme a debito/credito riferite allo stesso tributo.

ART. 8 - ULTERIORI AGEVOLAZIONI

1. Sono esenti dall'IMU gli immobili dati in comodato gratuito al Comune, ad altro ente



Regolamento per l'applicazione dell'IMU

territoriale o ad altro ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.

ART. 9 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 01/01/2020. Dalla stessa data è abrogato il precedente regolamento IMU approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 in data 21/03/2012, e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.