

# COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ



## REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

approvato con atto di C.C. n. 17 del 29.07.2020

*in vigore dal 1° gennaio 2020*

# Indice

<b>Articolo 1 - Oggetto</b> .....	2
<b>Articolo 2 - Soggetti passivi</b> .....	2
<b>Articolo 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili</b> .....	2
<b>Articolo 4 - Fabbricati assimilati ad abitazione principale</b> .....	3
<b>Articolo 5 - Riduzione immobili inagibili ed inabitabili</b> .....	3
<b>Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare</b> .....	3
<b>Articolo 7 - Esenzione immobile dato in comodato</b> .....	4
<b>Articolo 8 - Poteri del Comune</b> .....	4
<b>Articolo 9 - Entrata in vigore e rinvio ad altre disposizioni</b> .....	4

### ***Articolo 1 - Oggetto***

1. La disciplina normativa dell'imposta municipale propria (in breve IMU) si ritrova, per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, nelle disposizioni dettate:
  - dall'art. 1, commi da 738 a 783, legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - dal D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, ove espressamente richiamato dalle norme sopra indicate;
  - dal vigente regolamento generale delle Entrate
  - da ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.
2. Ai fini dell'applicazione dell'imposta costituiscono altresì norme di riferimento la legge 27 luglio 2000 n. 212, recante norme sullo Statuto dei diritti del contribuente, la L.R. 7 dicembre 1998 n. 54.
3. Le disposizioni del presente regolamento disciplinano in particolare condizioni, modalità ed adempimenti amministrativi per l'applicazione dell'imposta e sono adottate nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997.

### ***Articolo 2 - Soggetti passivi***

1. I soggetti passivi sono definiti dall'art. 1, c. 743 della L. 160/2019 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per gli immobili sui quali sono costituiti diritti reali di godimento a tempo parziale, di cui all'art. 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al D.Lgs. 206/2005, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.
3. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 117, n. 2 del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

### ***Articolo 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili***

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi.
2. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale può approvare valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili per zone omogenee site nel territorio comunale. L'adeguamento da parte dei contribuenti ai suddetti valori indicativi non limita in alcun modo la potestà accertativa dell'Amministrazione comunale.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, incluso il prezzo di vendita dell'area accertata, un valore superiore a quello deliberato.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e 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 al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia incluso il prezzo di vendita dell'area accertata (Cass. n. 25245/2019 e n. 556/2020).

#### **Articolo 4 - Fabbricati assimilati ad abitazione principale**

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare definita dall'art. 1 c. 741 lett. b) e c) punti da 1 a 5, della L. 160/19 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Si considera abitazione principale anche l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o abitazione 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. 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. Per ottenere l'agevolazione l'immobile deve esser stato abitazione principale dell'anziano o disabile fino al momento del trasferimento nella struttura di ricovero.

#### **Articolo 5 - Riduzione immobili inagibili ed inabitabili**

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 tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (*fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile e di fatto non utilizzato cioè libero da cose, persone e in esso non sono in corso lavori*), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Allo scopo dovranno essere valutati, in linea di massima, lo stato di conservazione:
  - a) delle strutture verticali, in particolare la presenza di lesioni in parete, d'angolo, nelle fondazioni o diffuse, che possano costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;
  - b) delle strutture orizzontali, come i solai, gli archi, le volte, le tamponature, i tramezzi;
  - c) della copertura;
  - d) delle scale.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
  - a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
  - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2.
5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
7. Non possono essere considerati inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, manutenzione, recupero, restauro, ristrutturazione, ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

#### **Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare**

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti dell'imposta municipale propria:
  - a) effettuati da un contitolare per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in cui la titolarità sia stata regolarmente assolta e ne sia data comunicazione all'ente impositore. In assenza di detta comunicazione sono dovute dal contitolare versate le spese sostenute per eventuale annullamento di attività di accertamento, quantificate in €. 50,00;
  - b) 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;
  - c) effettuati dall'erede o da colui che esercita la patria potestà o tutela, in luogo del soggetto passivo del tributo;

- d) 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.

### ***Articolo 7 - Esenzione immobile dato in comodato***

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune di Ponte San Nicolò destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. L'esenzione di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione di una comunicazione al Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal comma 1.

### ***Articolo 8 - Poteri del Comune***

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla legge n. 160 del 2019.
2. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il Comune può:
  - a) inviare questionari al contribuente;
  - b) richiedere dati e notizie, anche in forma massiva, a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti;
  - c) richiedere l'esibizione di documenti atti ad accertare la decorrenza di utilizzo dei locali (contratti di locazione, affitto, scritture private, ecc.);
  - d) richiedere notizie relative ai presupposti di applicazione tariffaria ai conduttori, agli occupanti, ai proprietari dei locali e/o delle aree e ad eventuali terzi;
  - e) accedere alle banche dati di altri enti nelle forme previste da eventuali appositi accordi o convenzioni attivate con soggetti pubblici o privati;
  - f) richiedere all'amministratore del condominio ed al soggetto gestore dei servizi comuni in centri commerciali integrati o locati in multiproprietà la trasmissione di:
    - copia del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 Codice Civile corredato dal numero degli occupanti o detentori delle singole unità immobiliari ed aree del condominio;
    - elenco degli occupanti o detentori dei locali ed aree del centro commerciale integrato o del complesso in multiproprietà.
  - g) Il contribuente è tenuto a produrre la documentazione e/o le informazioni entro il termine indicato nell'atto di richiesta. In caso di mancata collaborazione o di risposte non veritiere si applicano le sanzioni di cui all'art. 1, comma 775, della L. 160/19.
3. Il Funzionario Responsabile può, con provvedimento dirigenziale, conferire i poteri istruttori ed ispettivi ai fini dell'accertamento, di contestazione immediata, redazione e di sottoscrizione del processo verbale di accertamento per le violazioni riscontrate, nonché i poteri di accesso di cui al comma 2, al personale titolato ed autorizzato all'effettuazione delle operazioni di accertamento, sulla base dei requisiti e procedure di cui all'art. 1, comma 179 e ss., Legge n. 296/1996 e s.m.i..
4. Nell'attività di recupero il Funzionario responsabile può valutare circostanze attenuanti o esimenti nell'applicazione delle sanzioni, nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale.

### ***Articolo 9 - Entrata in vigore e rinvio ad altre disposizioni***

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. L'introduzione o l'aggiornamento di norme comunitarie e nazionali incompatibili con il presente regolamento, s'intendono automaticamente recepite, in attesa dell'adeguamento delle disposizioni dello stesso. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse