

# Comune di Châtillon

Regione Autonoma Valle d'Aosta - Région Autonome Vallée d'Aoste



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

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 30.05.2023  
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 31.07.2024  
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26.02.2025

## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>  | <b>4</b>  |
| Art. 1 – Oggetto del Regolamento .....  | 4         |
| Art. 2 – Approvazione delle aliquote e del regolamento IMU .....  | 4         |
| Art. 3 – Presupposto dell'imposta .....   | 5         |
| Art. 4 – Durata dell'obbligazione tributaria .....  | 6         |
| Art. 5 – Soggetto attivo .....  | 6         |
| Art. 6 – Soggetti passivi .....   | 6         |
| Art. 7 – Definizione e base imponibile .....  | 7         |
| Fabbricati .....  | 7         |
| Aree fabbricabili .....   | 9         |
| Terreni agricoli .....  | 10        |
| Art. 8 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili .....  | 10        |
| Art. 9 – Esenzioni .....  | 11        |
| Art. 10 – Agevolazione sull'abitazione principale .....   | 12        |
| Art. 11 – Pertinenze dell'abitazione principale .....   | 13        |
| Art. 12 – Fabbricati equiparati all'abitazione principale .....   | 13        |
| Art. 13 – Immobili merce .....  | 14        |
| Art. 14 – Immobili di edilizia residenziale pubblica .....  | 14        |
| Art. 15 – Fabbricati di interesse storico-artistico .....   | 15        |
| Art. 16 – Immobili posseduti da pensionati non residenti nel territorio dello Stato .....                                 | 15        |
| Art. 17 – Comodato d'uso gratuito .....   | 15        |
| Art. 18 – Riduzione dell'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili .....   | 16        |
| Art. 19 – Determinazione dell'imposta per i fabbricati soggetti a ristrutturazione o a nuova costruzione .....            | 17        |
| Art. 20 – Immobili locati a canone concordato .....   | 18        |
| Art. 20 bis - Agevolazione IMU a favore degli immobili di Cat. C/1 destinati allo svolgimento di attività operative ..... | 18        |
| Art. 21 – Definizione dei fabbricati strumentali all'attività agricola .....  | 19        |
| Art. 22 – Deducibilità dell'IMU .....   | 19        |
| <b>DICHIARAZIONI, VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E RIMBORSI .....</b>  | <b>19</b> |
| Art. 23 – Dichiarazione .....   | 19        |
| Art. 24 – Fallimenti, procedure di liquidazione giudiziale e concorsuali .....  | 21        |
| Art. 25 – Termini di versamento .....   | 21        |
| Art. 26 – Differimento dei termini di versamento .....  | 22        |
| Art. 27 – Modalità di versamento .....  | 22        |

|   |           |
|---|-----------|
| Art. 28 – Funzionario Responsabile.....                                   | 23        |
| Art. 29 – Attività di controllo e rimborsi .....                          | 23        |
| Art. 30 – Rimborsi per attribuzioni di rendite catastali definitive ..... | 23        |
| Art. 31 – Mancato accatastamento degli immobili.....                      | 24        |
| Art. 32 – Sanzioni .....  | 24        |
| <b>DISPOSIZIONI FINALI .....</b>  | <b>24</b> |
| Art. 33 – Normativa di rinvio.....  | 24        |
| Art. 34 – Norme abrogate .....  | 24        |
| Art. 35 – Efficacia del regolamento.....                                  | 24        |

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### ***Art. 1 – Oggetto del Regolamento***

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nel Comune di Châtillon (AO), a fronte di quanto disposto dall'art. 1, commi da 739 a 783 L. 160/2019, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 117 e 119 Costituzione e dall'art. 52, comma 1 D.Lgs. 446/1997, in base al quale per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di leggi vigenti, al fine di garantire il rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti.
2. La disciplina normativa dell'IMU si ritrova, per tutto quanto non previsto dalla L. 160/2019 e dal presente Regolamento, nelle disposizioni dettate dal D.Lgs. 504/1992, dal D.Lgs. 23/2011, nonché dalle altre disposizioni in materia di I.C.I. e IMU che non sono state espressamente abrogate dalla L. 160/2019.
3. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento costituiscono altresì disposizioni di riferimento la L. 27 luglio 2000 n. 212, recante norme sullo Statuto dei diritti del contribuente, la l.r. 7 dicembre 1998 n. 54, nonché la restante legislazione nazionale e regionale, tra cui in particolare il D.lgs. 20 novembre 2017 n. 184 (Norme di attuazione dello Statuto speciale della Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste in materia di coordinamento e di raccordo tra la finanza statale e regionale) e le relative norme di attuazione dettate dalla Regione, nonché la L.r. 5 agosto 2014 n. 6, in materia di esercizio associato di funzioni e servizi comunali, il vigente Statuto comunale e le relative norme di attuazione
4. Nel caso in cui le funzioni richiamate nel presente regolamento siano svolte, sulla base delle disposizioni dettate dalla L.r. 6/2014, dall'Unité des Communes, i richiami contenuti nel regolamento al Comune e al Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tributi devono intendersi riferiti - per quanto compatibili - anche all'Unité e al relativo Funzionario Responsabile.

### ***Art. 2 – Approvazione delle aliquote e del regolamento IMU***

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate con deliberazione dell'organo competente individuato dall'art. 1, commi 748 e successivi L. 160/2019, da adottare nei termini previsti dall'art. 151 D.lgs. 267/2000, entro il termine ultimo previsto a livello nazionale per l'approvazione del bilancio di previsione dell'anno di riferimento.
2. Ai sensi dall'art. 1, comma 767 L. 160/2019 e in deroga a quanto disposto dall'art. 52, comma 2 D.Lgs. 504/1992, come interpretato dall'art. 53, comma 16 L. 23 dicembre 2000 n. 388, e come modificato dall'art. 27, comma 8 L. 28 dicembre 2001 n. 448, le aliquote e i regolamenti IMU hanno tuttavia effetto, per l'anno di riferimento, a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 14 ottobre dello stesso anno, in modo da essere pubblicati entro il successivo 28 ottobre dello stesso anno.
3. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.
4. In deroga all'art. 1, comma 169 L. 296/2006 ed alle previsioni dettate dai commi precedenti, a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto di cui all'art. 1, commi 756 e 757 L. 160/2019 (con cui verranno individuate a livello nazionale le fattispecie imponibili in relazione alle quali il Comune potrà diversificare le aliquote IMU e verrà adottata l'applicazione finalizzata ad elaborare il conseguente prospetto delle aliquote, il cui utilizzo costituirà condizione di efficacia della relativa delibera), in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dall'art. 1, comma 757 L. 160/2019 e pubblicata nel termine indicato ai commi precedenti, si applicheranno le aliquote di base previste dalla normativa nazionale istitutiva dell'IMU.
5. In caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote predisposto ai sensi dell'art. 1, comma 757 L. 160/2019 e le disposizioni contenute nel presente regolamento di disciplina dell'IMU, prevale quanto stabilito nel prospetto.

### **Art. 3 – Presupposto dell'imposta**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili siti nel territorio del Comune (come definiti dall'art. 2 D. Lgs. 504/1992 ed espressamente richiamati dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011 e successive modificazioni ed integrazioni) ove non espressamente considerati esenti dalla normativa primaria o regolamentare.
2. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione relative all'abitazione principale; se l'unità immobiliare é adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
3. L'imposta municipale propria non si applica, altresì, alle seguenti unità immobiliari e relative pertinenze, equiparate per legge all'abitazione principale:
  - a. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
  - b. ai 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;
  - c. alla casa coniugale ed alle relative pertinenze, come definite ai fini IMU, assegnate al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio ad eccezione delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica il regime previsto dal comma 2 del presente articolo. L'assegnatario costituisce pertanto soggetto passivo d'imposta in relazione a tali immobili, a prescindere dagli accordi intervenuti tra i coniugi, che hanno efficacia esclusivamente obbligatoria e non risultano quindi opponibili al Comune;
  - d. ad un unico 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'art. 28, comma 1 D. Lgs. 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. L'imposta non è allo stesso modo dovuta per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, che sono da considerarsi esenti dall'imposta nel Comune di Châtillon, in quanto interamente compreso nelle aree montane sulla base dell'elenco allegato alla Circolare n. 9/1993, a cui si deve fare riferimento per individuare i Comuni montani ai fini IMU.
5. L'IMU non è altresì dovuta in relazione ai terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, anche ove non ricadenti in zone montane o di collina.
6. Nel caso di fabbricati non iscritti a Catasto, ovvero che siano iscritti a Catasto senza attribuzione di rendita o con attribuzione di un classamento o di una rendita non conforme all'effettiva consistenza dell'immobile, ove sussistano i presupposti per l'imponibilità, il proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile è comunque tenuto a dichiarare il valore imponibile dell'immobile, in attesa dell'iscrizione dello stesso a Catasto, ed a versare la relativa imposta.
7. Il Comune verifica, nei termini di legge, la corrispondenza del valore dichiarato dal contribuente con il valore catastale attribuito all'immobile in relazione all'effettiva consistenza e destinazione d'uso dello stesso e, in caso di difformità, provvede ad accertare l'imposta effettivamente dovuta, con applicazione dei relativi interessi e delle sanzioni, salvo che tale violazione non sia imputabile al contribuente.

#### **Art. 4 – Durata dell’obbligazione tributaria**

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. Analogo trattamento è accordato alle detrazioni d’imposta previste dalla normativa vigente o dal presente Regolamento.
3. A ciascuno degli anni solari corrisponde un’autonoma obbligazione tributaria, per quanto riguarda il versamento dell’imposta dovuta, la sua dichiarazione, l’accertamento e l’eventuale definizione mediante strumenti deflattivi del contenzioso.

#### **Art. 5 – Soggetto attivo**

1. Soggetto attivo dell’imposta è il Comune, con riferimento a tutti gli immobili la cui superficie insista, interamente o prevalentemente, sul territorio comunale. L’imposta non si applica agli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, si considera soggetto attivo il Comune nell’ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell’anno cui l’imposta si riferisce.
2. Ai sensi dell’art. 1, comma 744 L. 160/2019, è riservato allo Stato il gettito dell’imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, ovvero sulla base della diversa aliquota prevista da norma di legge.
3. Tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai Comuni e che insistono, interamente o prevalentemente, sul rispettivo territorio, nonché ai fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all’elenco dei Comuni italiani predisposto dall’I.S.T.A.T.
4. Il Comune può aumentare sino a 0,3 punti percentuali l’aliquota standard prevista per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D ed il relativo gettito è di competenza esclusiva del Comune.
5. Il versamento della quota d’imposta riservata allo Stato deve essere effettuato in via ordinaria direttamente dal contribuente, contestualmente a quello relativo alla quota comunale.
6. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai Comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni, anche con riferimento alla quota erariale dell’IMU.
7. Nel caso di versamento da parte del contribuente in sede di ravvedimento operoso, il gettito IMU relativo agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D rimane invece di competenza dello Stato, nei limiti dell’aliquota standard dello 0,76 per cento.

#### **Art. 6 – Soggetti passivi**

1. In base a quanto stabilito dall’art. 1, comma 743 L. 160/2019, sono soggetti passivi dell’imposta:
  - il proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l’attività dell’impresa;
  - il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni a qualsiasi uso destinati;

- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali e di beni immobili rientranti nel patrimonio indisponibile di Enti Pubblici;
  - il locatario finanziario, con riferimento agli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario finanziario è soggetto passivo dell'imposta a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto. In caso di risoluzione anticipata del contratto, la società di leasing deve essere considerata soggetto passivo ai fini IMU dalla data della risoluzione del contratto, a prescindere dalla effettiva restituzione dell'immobile oggetto di locazione finanziaria;
  - dal 1° gennaio 2020, 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.
2. Ai sensi dell'art. 768 L. 160/2019, per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'art. 69, comma 1, lett. a) D. Lgs. 206/2005 (Codice del consumo), il versamento dell'IMU è effettuato da chi amministra il bene, con addebito delle quote al singolo titolare dei diritti nell'ambito del rendiconto annuale.
  3. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, num. 2) codice civile, che siano 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.
  4. 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.
  5. In relazione agli immobili che abbiano formato oggetto di sequestro ai sensi del D.lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione), il versamento dell'IMU è sospeso fino all'assegnazione o destinazione dei beni a cui si riferiscono i provvedimenti cautelari. A seguito dell'adozione di tali provvedimenti, il soggetto passivo d'imposta è individuato a posteriori, con effetto retroattivo, in colui che assuma la titolarità dei beni sequestrati, nel caso in cui il procedimento si concluda con la confisca, ovvero nell'indiziato, nel caso in cui il procedimento si concluda con la restituzione dei beni.
  6. Al pari di quanto previsto a decorrere dal 2023 dall'art. 1, comma 759, lett. g) L. 160/2019, l'IMU non è dovuta nemmeno per le annualità precedenti ancora accertabili dal Comune per gli immobili che siano stati occupati abusivamente da soggetti terzi, nei confronti dei quali sia stata presentata, da parte del proprietario/titolare di un diritto reale sull'immobile, tempestiva denuncia in sede penale, in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici, di cui agli artt. 614, secondo comma o 633 codice penale.<sup>1</sup>

### ***Art. 7 – Definizione e base imponibile***

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. L'IMU si applica quindi a tutti gli immobili dotati di un valore proprio, ad eccezione di quelli espressamente previsti come esenti dalla normativa primaria o regolamentare.
2. Come stabilito dall'art. 1, comma 741 L. 160/2019, ai fini dell'applicazione dell'IMU valgono in particolare le seguenti definizioni:

#### **Fabbricati**

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

<sup>1</sup> comma 6 introdotto con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26.02.2025

unitariamente.

Ai sensi dell'art. 1, comma 745 L. 160/2019, la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutate del 5 per cento, ai sensi dell'art. 3, comma 48 L.662/1996, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

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. In caso di accatastamento del fabbricato in Categoria ordinaria, l'imposta è dovuta sulla base della rendita catastale anche ove l'immobile non sia ancora stato ultimato, ferma restando la possibilità per il contribuente – ove ne sussistano i presupposti previsti per legge e dal presente regolamento – di farne valere l'inagibilità ai fini IMU.

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Le variazioni delle rendite che siano state proposte a mezzo *doc.fa* ai sensi del D.M. 701/1994 decorrono dalla data di iscrizione in atti della rendita proposta, ove la rettifica sia stata effettuata dall'Agenzia delle Entrate -Territorio entro dodici mesi dalla proposizione della rendita da parte del contribuente.

A decorrere dal 1° gennaio 2016 la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (ai sensi dell'art. 1 c.22 L. 208/15).

Gli intestatari catastali degli immobili di cui al periodo precedente possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti, nel rispetto dei criteri di cui al medesimo periodo precedente. Limitatamente all'anno di imposizione 2016 per gli atti di aggiornamento entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016 (ai sensi dell'art. 1 c.22 L. 208/15).

**Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in Catasto** interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore imponibile è determinato – alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione – secondo i criteri di cui all'art. 1, comma 746 L. 160/2019, ai sensi del quale il valore è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il passaggio dalla valorizzazione sulla base delle scritture contabili a quello sulla rendita decorre dal momento in cui il contribuente ha presentato la richiesta di attribuzione della rendita all'Ufficio del territorio, con conseguente rideterminazione dell'imposta dovuta per tutto il periodo successivo in cui, in assenza della rendita catastale, il contribuente abbia continuato a versare l'imposta sulla base delle risultanze delle scritture contabili.

In caso di locazione finanziaria, il locatore o il locatario possono esperire la procedura *doc.fa*, di cui al D.M. 701/1994, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dalla data di presentazione della stessa. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario

tutti i dati necessari per il calcolo.

### **Aree fabbricabili**

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze degli 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.

Ai fini di individuare le aree edificabili imponibili ai fini IMU si applica l'art. 36, comma 2 D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006, secondo cui un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni 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, ove siano posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, di cui all'art. 1, comma 3 D. Lgs. 99/2004, che sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
- nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative, sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è tuttavia soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D. Lgs. 504/1992, si stabilisce che un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore possa essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell'imposta municipale propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso. L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

Non può comunque riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione comunale di stabilire anche una superficie massima del terreno quantificabile come pertinenziale.

In caso di superamento della percentuale, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per la rimanente capacità edificatoria espressa.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lett. c), d) e f) D.P.R. 380/2011 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, in particolare se accatastato in Cat. F3 (fabbricati in corso di costruzione) o F4 (fabbricati in corso di definizione), 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 i fabbricati che risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio come unità immobiliari comprese in categorie F2 (unità collabenti), la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area edificata su cui insiste l'immobile, anche ove la stessa non sia qualificata come edificabile dallo Strumento Urbanistico vigente, ove sia prevista la possibilità di ricostruzione del fabbricato

collabente.

Ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. a) L. 160/2019, si considera parte integrante del fabbricato ai fini fiscali l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza sia ai fini urbanistici che ai fini tributari, purché accatastata unitariamente al fabbricato. Sono pertanto soggette all'IMU le aree che, pur essendo accatastate unitariamente al fabbricato come pertinenza ai fini urbanistici, siano invece qualificate come edificabili dallo Strumento Urbanistico ed esprimano un valore proprio che non sia stato compreso nella valorizzazione attribuita al fabbricato al momento del suo accatastamento.

L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'IMU versata su tale area.

In sede di valorizzazione delle aree edificabili, possono essere introdotti specifici parametri di individuazione del valore attribuibile ai fini IMU alle aree pertinenti dotate di autonoma capacità edificatoria, tenendo conto dell'entità della capacità edificatoria residua espressa dalla pertinenza e del fatto che le stesse siano oggettivamente e immutabilmente destinate a servizio del fabbricato.

Il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, il Comune, qualora attribuisca a una determinata area la caratteristica della fabbricabilità, è tenuto a darne comunicazione formale al proprietario, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo.

La mancata o irregolare comunicazione dell'intervenuta edificabilità dell'area non incide in ogni caso sull'imponibilità dell'area, ma può determinare, ove il Comune non possa provare che il contribuente abbia comunque avuto conoscenza di tale intervenuta edificabilità, la non applicabilità di sanzioni ed interessi sulla maggiore imposta dovuta, ai sensi dell'art. 10, comma 2 L. 212/2000.

Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo.

### **Terreni agricoli**

Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in Catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Per i terreni agricoli imponibili ai fini IMU, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 51 L. 662/1996, un moltiplicatore pari a 135.

Ai sensi dell'art. 1, comma 758 L. 160/2019, sono esenti da IMU i terreni agricoli:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 D.Lgs. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione, anche ove la conduzione del terreno avvenga ad opera di un solo comproprietario o di un socio della società agricola.
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile; ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 L. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9/1993.

### **Art. 8 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 1, comma 746 L. 160/2019, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via

ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

2. La delibera di individuazione dei valori medi delle aree edificabili non assume valore regolamentare e può quindi essere approvata dalla Giunta comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione o, comunque, nel rispetto dei termini utili per rendere possibile il versamento dell'IMU dovuta sulla base dei valori ivi determinati in occasione del saldo annuale dell'imposta.
3. I valori venali indicati in tale delibera si intendono confermati di anno in anno, in caso di mancato aggiornamento da parte della Giunta comunale.
4. Le indicazioni fornite dal Comune nel proprio provvedimento individuano il valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute.
5. Tali valori possono essere derogati dall'Ufficio, qualora risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati, per cui il provvedimento di individuazione dei valori medi da parte della Giunta Comunale non assume carattere di limite invalicabile per il potere di accertamento e di rettifica dell'Ufficio.
6. Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune.

#### **Art. 9 – Esenzioni**

1. Sono esenti dal versamento dell'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili indicati dall'art. 1, comma 759 L. 160/2019, come di seguito richiamati:
  - 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'art. 5bis D.P.R. 601/1973 e successive modificazioni;
  - 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 artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con L. 810/1929;
  - 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 all'art. 73, comma 1, lett. c) D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.), destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a) L. 222/1985;
  - h. 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 (violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici), per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale;
  - i. i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Si definiscono fabbricati rurali ad uso strumentale gli immobili accatastati nella categoria D/10 o quelli per i quali qualora iscritti i nel catasto in categorie diverse, la caratteristica di ruralità risulti dagli atti

catastali

- j. i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 L. 27 dicembre 1977 n. 984, in base all'elenco riportato nella circolare del Ministero delle finanze del 14 giugno 1993 n. 9 e sulla base dei criteri individuati dalla circolare stessa;
  - k. altresì, i terreni agricoli:
    - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione; ovvero
    - b) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
2. Ai fini dell'applicazione dell'esenzione prevista dalle lett. a), b), c) d), f) e g) del comma precedente, si applicano le disposizioni di cui all'art. 91bis D.L. 1/2012, convertito in L. 27/2012, nonché il regolamento di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 200/2012;
  3. L'esenzione compete anche qualora i fabbricati siano solo utilizzati dall'Ente non commerciale ed il possessore li abbia concessi in comodato d'uso gratuito per un arco temporale non inferiore a dodici mesi per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nell'art. 7, comma 1, lett. i) D.lgs. 504/1992, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari dell'Ente. In caso di immobili di Cat. D, l'agevolazione sopra indicata determina peraltro l'esenzione con esclusivo riferimento alla quota d'imposta di competenza comunale, rimanendo comunque dovuta la quota d'imposta riservata allo Stato.
  4. L'esenzione compete anche all'immobile concesso in comodato gratuito al Comune o ad altro Ente territoriale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.
  5. L'esenzione di cui ai commi precedenti opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni sopra descritte ed è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal 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, ovvero eventuali variazioni che incidano sull'imposta dovuta.
  6. Ai sensi dell'art. 91bis D.L. 1/2012, convertito in L. 27/2012, nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare dovesse presentare un'**utilizzo mista**, l'esenzione troverà applicazione solo relativamente a quella frazione di unità ove si svolga attività
  7. Costituisce presupposto per l'individuazione dei fabbricati strumentali all'attività agricola l'annotazione dei requisiti di ruralità da parte dell'Ufficio del territorio.
  8. Rimane ferma la possibilità per il Comune di verificare e segnalare allo stesso Ufficio del territorio la non veridicità di quanto dichiarato dal contribuente, con conseguente recupero d'imposta per tutti gli anni d'imposta ancora suscettibili di accertamento.
  9. Le norme di esenzione previste dal presente articolo non sono suscettibili di applicazione estensiva o analogica, fatta salva la modifica delle norme primarie di riferimento.

#### ***Art. 10 – Agevolazione sull'abitazione principale***

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto Edilizio Urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.  
I requisiti previsti per poter fruire dell'agevolazione IMU prevista a favore dell'abitazione principale non coincidono con quelli dettati dalla nota IIbis dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, per usufruire del regime fiscale agevolato previsto a favore della cd. «prima casa», in quanto richiede l'effettiva ed immediata destinazione d'uso dell'immobile a dimora abituale del possessore, oltre che a sua residenza anagrafica.  
Nel caso in cui i componenti di un nucleo familiare abbiano stabilito la propria residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano a favore di una sola unità immobiliare catastale, ove i componenti del nucleo familiare dimorino abitualmente in uno solo degli immobili posseduti.

2. L'imposta municipale propria sull'abitazione principale risulta dovuta esclusivamente dai possessori di unità immobiliari classificate in Cat. A/1, A/8 ed A/9.
3. All'imposta dovuta per l'unità immobiliare di Cat. A/1, A/8 ed A/9 adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze viene applicata una detrazione di € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da parte di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica, indipendentemente dalla quota di possesso.
4. Ai fini dell'accertamento del corretto assolvimento dell'IMU dovuta in relazione ad immobili qualificati dai contribuenti come abitazioni principali, il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tributi può inviare questionari al contribuente, richiedere dati e notizie ad Uffici Pubblici ovvero ad Enti di gestione di servizi pubblici e disporre l'accesso allo stesso immobile, mediante personale debitamente autorizzato, per verificare che quest'ultimo sia effettivamente utilizzato quale dimora abituale del possessore.  
In caso di mancata collaborazione del contribuente o altro impedimento alla diretta rilevazione, l'accertamento può essere effettuato in base a presunzioni semplici di cui all'art. 2729 codice civile.

#### **Art. 11– Pertinenze dell'abitazione principale**

1. L'aliquota ridotta applicabile all'abitazione principale di Cat. A/1, A/8 ed A/9 e agli immobili alla stessa assimilati si applica anche alle pertinenze dell'abitazione principale, intendendosi come tali gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. L'agevolazione opera a condizione che vi sia identità tra il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e della pertinenza e che quest'ultima sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
3. Pur a fronte dell'estensione del trattamento agevolato, l'abitazione principale e le sue pertinenze, anche ove accatastate in modo unitario, continuano a costituire unità immobiliari distinte e separate sotto il profilo impositivo.
4. Tutte le ulteriori pertinenze sono soggette all'applicazione dell'aliquota prevista per gli altri fabbricati e non usufruiscono della detrazione, nemmeno ove la stessa non abbia trovato totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale e le pertinenze per cui sia stata prevista l'equiparazione all'abitazione principale.
5. Ove il contribuente non individui il fabbricato da qualificarsi come pertinenza ai fini impositivi, l'esenzione dall'IMU verrà applicata, tra le pertinenze che siano funzionalmente collegate all'abitazione principale, su ciascuno dei fabbricati rientranti rispettivamente nella categoria catastale C/2, C/6 e C/7, caratterizzato dalla rendita più elevata.

#### **Art. 12 – Fabbricati equiparati all'abitazione principale**

1. A fronte di quanto previsto dall'art. 1, comma 740 L. 160/2019, sono equiparate all'abitazione principale, ai fini dell'esclusione dall'imposta, le seguenti abitazioni, come definite ai fini IMU dal presente regolamento:
  - a. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale 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, adibiti ad abitazione principale; gli ulteriori

immobili destinati ad uso abitativo posseduti da Enti di edilizia residenziale pubblica che non abbiano i requisiti per essere considerati alloggi sociali e che non siano stati dichiarati come tali sono soggetti all'applicazione dell'IMU quali altri fabbricati, con diritto all'applicazione della sola detrazione per abitazione principale, nel momento in cui siano utilizzati a tale titolo dall'assegnatario;

- d. la casa familiare, assegnata al genitore affidatario dei figli (sia esso coniuge, partner di un'unione civile o convivente di fatto) a seguito di apposito provvedimento del Giudice, a condizione che l'affidatario vi abbia eletto la propria residenza e la utilizzi quale propria dimora abituale. A tal fine, il provvedimento del Giudice costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore, i cui effetti perdurano fino alla cessazione dell'affidamento dei figli, ovvero fino al loro definitivo allontanamento dalla casa familiare;
  - e. un unico 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'art. 28, comma 1 D.Lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
  - f. l'unità immobiliare posseduta 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 ad uso abitativo possedute dal soggetto che abbia acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare, da individuarsi da parte del possessore;
2. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione delle esenzioni di cui al comma precedente, dovrà essere presentata dichiarazione supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata, costituita da scrittura privata registrata, ovvero da altro atto avente data certa.
  3. Nelle ipotesi di cui al presente articolo, la dichiarazione può essere sostituita anche da una comunicazione preventiva all'utilizzo dell'immobile che ne comporti l'esenzione dall'applicazione dell'imposta, che deve comunque essere sempre supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

#### ***Art. 13 – Immobili merce***

1. L'imposta municipale propria non è dovuta in relazione ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e che gli stessi immobili non siano in ogni caso locati.
2. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione dell'esenzione di cui al comma precedente, dovrà essere presentata dichiarazione supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.
3. Nelle ipotesi di cui al presente articolo, la dichiarazione può essere sostituita anche da una comunicazione preventiva all'utilizzo dell'immobile, che dovrà comunque essere sempre supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

#### ***Art. 14 – Immobili di edilizia residenziale pubblica***

1. Gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (I.A.C.P.) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli I.A.C.P., istituiti in

attuazione dell'art. 93 D.P.R. 616/1977, che non rientrino tra gli alloggi sociali, sono imponibili ai fini IMU sulla base dell'aliquota ordinaria, fatta salva l'approvazione di una specifica aliquota agevolata da parte del Comune, con applicazione della detrazione per abitazione principale, nei limiti di legge ovvero di quello fissato dal Comune.

2. La detrazione viene rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale da parte del soggetto assegnatario.

#### ***Art. 15 – Fabbricati di interesse storico-artistico***

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento, sia per la componente comunale che per quella erariale, per i fabbricati che siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico, o etnoantropologico, ai sensi dell'art. 10 D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), a prescindere dalla loro destinazione d'uso.
2. Il riconoscimento del valore storico-artistico di un immobile è subordinato all'emissione di apposito provvedimento di ufficializzazione del vincolo da parte dell'Ente cui è affidata la tutela dei beni culturali, che assume valore costitutivo ai fini dell'agevolazione fiscale e che deve formare oggetto di apposita dichiarazione IMU o trasmissione al Comune, precedente all'applicazione dell'agevolazione.
3. Tale trattamento agevolato risulta cumulabile con le altre agevolazioni previste dalla normativa primaria o dal presente Regolamento, ove ne sussistano le condizioni di applicabilità.

#### ***Art. 16 – Immobili posseduti da pensionati non residenti nel territorio dello Stato***

1. A fronte di quanto previsto dall'art. 1, comma 48 L. 178/2020, l'IMU è applicata nei termini ridotti previsti per legge in relazione ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.
1. Nel caso l'agevolazione venga richiesta da parte di un soggetto non iscritto nell'anagrafe A.I.R.E. del Comune, il riconoscimento della riduzione dell'IMU al 50 per cento è subordinata alla presentazione di apposita dichiarazione in cui venga attestato che l'agevolazione non viene utilizzata in relazione ad altro immobile posseduto nel Comune presso cui il soggetto passivo risulta iscritto nell'anagrafe A.I.R.E.
2. In relazione alle unità immobiliari agevolate sulla base del presente articolo, il possessore dovrà presentare al Comune, nei termini previsti per la dichiarazione IMU, specifica richiesta di riconoscimento dell'agevolazione, ai fini della verifica dei presupposti per la sua applicazione.

#### ***Art. 17 – Comodato d'uso gratuito***

1. A fronte di quanto previsto dall'art. 1, comma 747, lett. c) L. 160/2019, la base imponibile IMU è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari ad uso abitativo, fatta eccezione per quelle classificate nelle Cat. A/1, A/8 e A/9, che siano concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzino come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda in Italia un solo altro immobile ad uso abitativo, che sia ubicato nello stesso Comune e che venga dallo stesso utilizzato come propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
2. Il possesso da parte del comodante di altri immobili diversi da quelli ad uso abitativo non incide

sull'applicabilità dell'agevolazione dettata dal presente articolo, che si estende anche agli immobili posseduti in quota da parte del comodante.

3. Ai fini impositivi, l'unità immobiliare ad uso abitativo viene considerata come un altro fabbricato ed è assoggettata ad IMU sulla base della specifica aliquota definita dal Comune.
4. La riduzione del 50 per cento della base imponibile si estende anche alle pertinenze dell'immobile concesso in comodato, che dovranno in ogni caso essere identificate sulla base dei medesimi presupposti dettati ai fini IMU per l'abitazione principale, ove le stesse siano effettivamente utilizzate dal comodatario.
5. La riduzione del 50 per cento della base imponibile si estende altresì, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
6. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione dell'agevolazione di cui al presente articolo, dovrà essere presentata dichiarazione supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata, costituita da scrittura privata registrata, ovvero da altro atto avente data certa.
7. Nelle ipotesi di cui al presente articolo, la dichiarazione può essere sostituita anche da una comunicazione contestuale all'inizio dell'utilizzo dell'immobile che ne comporti la riduzione dell'imposta dovuta, da presentarsi entro trenta giorni dalla data di decorrenza dell'agevolazione e da supportare con idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.
8. Rimane ferma la possibilità per il Comune di stabilire una specifica aliquota agevolata applicabile agli immobili concessi in comodato ed alle relative pertinenze che, pur non rientrando nella fattispecie disciplinata dal presente articolo e non avendo quindi diritto alla riduzione del 50 per cento della base imponibile, rispettino gli specifici requisiti dettati dal Comune nella delibera di approvazione delle aliquote da parte dell'organo competente, con riferimento agli immobili ad uso abitativo concessi in comodato.

#### ***Art. 18 – Riduzione dell'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili***

1. La base imponibile, sia per la componente comunale che per quella erariale, 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. Nel caso di unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze che siano dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate, l'imposta deve ritenersi dovuta nell'importo ridotto al 50 per cento di quello risultante dall'applicazione della rendita catastale, per tutto il periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, sulla base dell'aliquota ordinaria introdotta dal Comune.
3. Ai fini della presente norma, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) e risultino quindi inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) D.P.R. 380/2001, ovvero che siano riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale.
4. Costituisce indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la sussistenza di una o più delle seguenti caratteristiche:
  - strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
  - mancanza delle scale di accesso.
5. Costituisce allo stesso modo indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la

- manca congiunta degli impianti elettrico, idrico e sanitario.
6. Non è invece considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.
  7. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
    - da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
    - da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, che attesti l'intervenuto riconoscimento dell'inagibilità o dell'inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al presente articolo.
  8. La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità, successivamente verificabile da parte del Comune.
  9. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
  10. In caso di unità immobiliare accatastata unitariamente che risulti soltanto parzialmente inagibile, ove non sia possibile procedere al relativo frazionamento catastale, il riconoscimento dell'agevolazione deve intendersi subordinato alla presentazione di una specifica dichiarazione in cui venga individuata la porzione da considerarsi inagibile, con definizione della relativa rendita presunta e con indicazione, per differenza, della porzione immobiliare che rimarrà interamente imponibile.
  11. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.

**Art. 19 – Determinazione dell'imposta per i fabbricati soggetti a ristrutturazione o a nuova costruzione**

1. In deroga a quanto previsto dall'art. 1, comma 746 L. 160/2019, nel caso risulti impossibile determinare il valore dell'area edificabile di riferimento, in caso di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero che siano effettuati, a norma dell'art. 3, comma 1, lett. b), c) e d) D.P.R. 380/2001, su fabbricati precedentemente dichiarati ai fini I.C.I. ovvero ai fini IMU, la base imponibile può essere determinata, in alternativa al valore dell'area, anche facendo riferimento alla rendita catastale o presunta attribuita all'immobile prima dell'esecuzione di tali interventi di recupero, ridotta del 50 per cento, da computarsi fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino al momento in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato sia comunque utilizzato.
2. In caso di omessa dichiarazione di un fabbricato non iscritto in Catasto che abbia formato oggetto delle opere di cui al comma precedente, per gli anni precedenti all'ultimazione di tali opere ovvero all'utilizzo di fatto dell'immobile, la base imponibile verrà determinata sulla base del valore più elevato previsto per aree analoghe site nel territorio comunale.
3. I fabbricati parzialmente costruiti, che costituiscano autonome unità immobiliari, sono assoggettati all'imposta a decorrere dalla data di inizio della loro utilizzazione. La valutazione della residua superficie dell'area sulla quale sia in corso la restante costruzione viene ridotta, ai fini impositivi, in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte di fabbricato già utilizzata ed autonomamente assoggettata ad impostazione come fabbricato.

### **Art. 20 – Immobili locati a canone concordato**

1. Con apposita deliberazione dell'organo competente può essere approvata l'applicazione di un'aliquota ridotta a favore degli immobili concessi in locazione, con contratto regolarmente registrato.
2. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 431/1998, l'imposta, determinata applicando la specifica aliquota stabilita dal Comune, è in ogni caso ridotta del 25 per cento.
3. In relazione a tale ultima categoria di immobili, nella deliberazione di definizione delle aliquote potranno essere previste aliquote differenziate a seconda del tipo di contratto di locazione stipulato, proporzionalmente più favorevoli ai contribuenti a fronte della rinuncia da parte del locatore soggetto passivo d'imposta a percepire canoni di locazione più elevati.
4. In base a quanto disposto dal Decreto ministeriale 14 luglio 2004, che prevede per i Comuni per i quali non siano mai stati definiti accordi territoriali la possibilità di far riferimento all'accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione, l'abbattimento del 25 per cento dell'IMU risulterà applicabile solo nel momento in cui il Comune, non rientrando tra quelli ad alta tensione abitativa o con carenze di disponibilità abitative, abbia dato espressa applicazione ad accordi vigenti nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale. In tale ipotesi, la riduzione dell'imposta dovuta dovrà essere applicata anche all'imposta dovuta sulle pertinenze locate insieme all'immobile abitativo, nei limiti previsti per il riconoscimento della pertinenzialità rispetto all'abitazione principale.

### **Art. 20 bis - Agevolazione IMU a favore degli immobili di Cat. C/1 destinati allo svolgimento di attività operative<sup>2</sup>**

1. A decorrere dall'anno 2024, a favore dei possessori di immobili siti nel territorio comunale iscritti a Catasto in Cat. C/1, in cui risultino esercitate in modo effettivo attività operative, svolte direttamente dal proprietario dell'immobile o dal titolare di un diritto reale, ovvero dal locatario, in forza di contratto registrato, verrà accordata una riduzione del 25 per cento dell'IMU dovuta, da determinarsi sulla base della rendita iscritta a Catasto e dell'aliquota IMU vigente nel periodo a cui si riferisce l'agevolazione.
2. Per beneficiare dell'agevolazione, il soggetto passivo d'imposta dovrà presentare, entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento, apposita domanda, con dichiarazione attestante l'attività esercitata nell'immobile di riferimento durante l'anno precedente.
3. L'agevolazione verrà accordata su base mensile, in relazione al periodo di effettivo svolgimento dell'attività durante l'anno precedente.
4. In caso di conduzione dell'immobile per lo svolgimento di attività da parte di soggetti terzi, diversi dal possessore/titolare di un diritto reale sullo stesso bene, alla domanda dovrà essere allegata copia del contratto di locazione o di concessione in uso a diverso titolo, che abbia permesso al conduttore di destinare l'immobile allo svolgimento della propria attività.
5. La concessione dell'agevolazione potrà essere subordinata al riscontro da parte del Comune dell'utilizzo del bene immobile per lo svolgimento effettivo di un'attività commerciale/artigianale nel corso dell'anno precedente.
6. In caso di accoglimento dell'istanza proposta dal contribuente, entro il 31 maggio dell'anno successivo a quello di riferimento, il Comune provvederà a trasmettere al soggetto passivo d'imposta specifica comunicazione attestante l'importo del contributo spettante, che potrà essere recuperato mediante compensazione con l'acconto IMU dovuto per l'anno successivo a quello di riferimento.
7. Solo nel caso in cui il soggetto avente diritto al contributo non sia tenuto a versare l'IMU nell'anno successivo a quello di riferimento, lo stesso potrà richiedere che il contributo gli venga versato

---

<sup>2</sup> articolo introdotto con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 31.07.2024

direttamente, nei termini e con le modalità previste a livello normativo e regolamentare per l'erogazione dei rimborsi.

8. In entrambi i casi, l'erogazione del contributo verrà disposta a seguito della verifica della regolarità dei relativi pagamenti delle rate pregresse, nonché di eventuali avvisi di accertamento emessi dall'Ente, che siano divenuti definitivi.
9. L'importo del contributo compensativo dovrà in ogni caso essere quantificato nei limiti della somma complessiva che verrà resa disponibile da parte del Comune, con possibilità che venga riconosciuto in quota percentuale, nell'ipotesi in cui i contributi richiesti/spettanti dovessero superare la disponibilità dell'Ente.

#### ***Art. 21 – Definizione dei fabbricati strumentali all'attività agricola***

1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota di cui all'art. 1, comma 750 L. 160/2019, gli immobili strumentali all'attività agro-silvo-pastorale sono quelli individuati dall'art. 9, comma 3bis, L. 133/1994, come modificato in particolare dall'art. 42bis L. 222/2007.
2. A tal fine, per attività agricola deve intendersi, nel rispetto della previsione di cui all'art. 42 D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.) e dell'art. 2135 codice civile, l'attività d'impresa diretta alla coltivazione del terreno ed alla silvicoltura, alla manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli, all'allevamento di animali, alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché l'attività agrituristica.
3. Costituiscono immobili rurali strumentali ai fini fiscali esclusivamente i fabbricati classificati nella categoria catastale D/10, nonché quelli che riportano a Catasto l'annotazione relativa al possesso del requisito di ruralità, ai sensi del D.M. 26 luglio 2012.
4. Gli immobili rurali strumentali devono essere utilizzati da soggetti che svolgono attività agricola non in modo occasionale, bensì nell'ambito di un'attività di impresa, a prescindere dalla classificazione catastale dello stesso immobile, ove il possessore/conducente dell'immobile sia in grado di provare l'esistenza di un volume d'affari derivante dallo svolgimento di tale attività.
5. Le agevolazioni tributarie riconosciute ai fini IMU si intendono applicabili anche alle società agricole di cui all'art. 1, comma 3 D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99.
6. Rimane ferma la possibilità per il Comune di verificare e segnalare all'Agenzia delle Entrate-Territorio la non veridicità di quanto dichiarato dal contribuente, con conseguente recupero d'imposta per tutti gli anni d'imposta ancora suscettibili di accertamento.

#### ***Art. 22 – Deducibilità dell'IMU***

1. L'IMU relativa agli immobili strumentali è deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni nella misura fissata dalla legge dello Stato.
2. L'IMU è indeducibile ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive.

### **DICHIARAZIONI, VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E RIMBORSI**

#### ***Art. 23 – Dichiarazione***

1. I soggetti passivi d'imposta sono tenuti a presentare la dichiarazione o, in alternativa, a trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, in relazione a tutti i cespiti posseduti sul territorio comunale, anche ove siano esenti dall'imposta, a fronte di una norma di legge o regolamentare, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili abbia avuto inizio ovvero a quello in cui siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

2. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 ottobre 2012.
3. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati, dalle quali possa conseguire un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
4. Il contribuente non è tenuto a presentare la dichiarazione ai fini IMU a fronte di variazioni e/o cessazioni relative ad unità immobiliari che siano state tempestivamente e correttamente iscritte presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.
5. Rimane tuttavia dovuta la presentazione della dichiarazione ai fini IMU in relazione ai cespiti la cui base imponibile non sia desumibile dai dati catastali, ovvero che non siano regolarmente e correttamente iscritti presso l'Ufficio del Territorio, ovvero ancora che usufruiscano di esclusioni, agevolazioni e/o riduzioni d'imposta, in relazione alle quali nella dichiarazione dovrà essere attestata la sussistenza dei relativi presupposti, con particolare riferimento alle fattispecie in cui la presentazione della dichiarazione sia prevista per legge a pena di decadenza dalla spettanza del diritto all'agevolazione.
6. Allo stesso modo, devono formare oggetto di dichiarazione, nei termini sopra indicati, tutte le variazioni intervenute in relazione alle unità immobiliari possedute dai contribuenti che siano divenute non più imponibili ai fini IMU, in quanto destinate ad abitazione principale ed a relative pertinenze, con l'unica eccezione dell'abitazione principale in cui il soggetto passivo sia effettivamente residente, che non dovrà formare oggetto di dichiarazione, in quanto dato acquisibile direttamente presso l'Ufficio anagrafe del Comune. La mancata presentazione della dichiarazione nelle ipotesi richiamate dal presente comma comporta l'applicazione della sanzione per violazione di norma regolamentare disposta dall'art. 7bis D. Lgs. 267/2000, nell'importo massimo previsto dalla stessa disposizione.
7. Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'IMU e della TASI, in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'imposta municipale propria normata dalla L. 160/2019.
8. Per gli immobili indicati nell'art. 1117, num. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.
9. Gli Enti non commerciali, per poter usufruire dell'esenzione dettata dall'art. 7, comma 1, lett. i) D.Lgs. 504/1992, nei termini previsti dal regolamento di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 200/2012, devono presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, sulla base dell'apposito modello approvato con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.
10. Nelle more dell'entrata in vigore di tale decreto, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 giugno 2014.
11. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno, per indicare la permanenza dei presupposti dell'agevolazione.
12. In relazione agli immobili oggetto di occupazione abusiva, l'esenzione IMU è subordinata alla presenza di apposita comunicazione da parte del soggetto passivo attestante il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, da trasmettere secondo le specifiche modalità telematiche stabilite con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessi il diritto all'esenzione.
13. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al comma precedente, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 ottobre 2012.
14. A fronte della presentazione della dichiarazione prevista dal presente articolo, l'Ufficio Tributi procede, entro sei mesi dall'acquisizione della dichiarazione, a richiedere al soggetto dichiarante tutti i dati relativi alle modalità di calcolo dell'imposta dovuta, ovvero relativi al riconoscimento dell'esenzione dall'imposta. La mancata risposta a tale richiesta di informazioni comporta l'applicazione della sanzione per violazione di norma regolamentare disposta dall'art. 7bis D.Lgs. 267/2000, nell'importo massimo previsto dalla stessa disposizione.

#### **Art. 24 – Fallimenti, procedure di liquidazione giudiziale e concorsuali**

1. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il Curatore o il Commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Gli stessi soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura, entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Il mancato rispetto di tali adempimenti costituisce violazione contestabile direttamente nei confronti del curatore o del commissario liquidatore, cui dovrà essere imputata la conseguente sanzione per omessa/infedele dichiarazione IMU e per omesso versamento dell'imposta dovuta a seguito dell'intervenuto trasferimento degli immobili.
2. L'IMU dovuta per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa ha natura di credito prededucibile e non deve quindi essere accertata da parte del Comune, dovendo essere versata in via ordinaria dal Curatore o dal Commissario liquidatore a seguito dell'intervenuto trasferimento degli immobili, con precedenza nei confronti dei crediti garantiti da ipoteca e pegno sugli immobili oggetto di cessione, essendo equiparata ad una spesa amministrativa di gestione della procedura concorsuale.
3. Nell'ipotesi in cui i beni immobili posseduti dal soggetto passivo vengano assoggettati ad una procedura di concordato preventivo ovvero ad altre procedure concorsuali previste dalla Legge Fallimentare o dal D. Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 (Codice della Crisi d'impresa), le modalità di determinazione, di versamento e di dichiarazione rimarranno immutate, in assenza di una norma speciale dettata ai fini IMU in relazione a tali procedure.
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo dovranno intendersi recepiti tutti gli istituti previsti dal D.Lgs. 14/2019, a seguito della sua entrata in vigore.

#### **Art. 25 – Termini di versamento**

1. I versamenti ordinari d'imposta devono essere effettuati tramite modello F24 nonché attraverso la piattaforma di cui all'art. 5 D. Lgs. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale) e con le altre modalità previste dallo stesso codice, che costituiscono forme di riscossione obbligatoriamente previste per legge.
2. L'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso deve essere versata in due rate, nei termini previsti per legge, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, ove non festivi.
3. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU per l'anno precedente.
4. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
5. Il versamento dell'imposta dovuta dagli Enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g) L. 160/2019 è effettuato, anche mediante eventuale compensazione dei crediti, in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.
6. In espressa deroga all'importo dettato dal Regolamento generale delle entrate, l'importo minimo dovuto ai fini IMU è pari ad € 2,00, da intendersi come imposta complessiva da versare su base annua nei confronti

sia dello Stato, ove dovuta, che del Comune. Ove l'ammontare relativo alla prima rata non superi tale importo minimo, l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo.

7. Ai sensi dell'art. 1, comma 166 L. 296/2006, il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo. In caso di utilizzo del modello F24 come strumento di versamento, l'arrotondamento deve essere effettuato in relazione alla somma dovuta per ogni codice tributo.

#### **Art. 26 – Differimento dei termini di versamento**

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. 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.
3. 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 Ministro 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. 27 – Modalità di versamento**

1. L'imposta è versata autonomamente da ogni soggetto passivo.
2. Si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati dal contitolare, nudo proprietario o titolare di diritto reale di godimento anche per conto di altri soggetti passivi, a condizione che:
  - l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento;
  - venga individuato da parte del soggetto che provvede al versamento, all'atto del pagamento o con comunicazione successiva da presentarsi entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione, l'immobile a cui i versamenti si riferiscono;
  - vengano precisati i nominativi degli altri soggetti passivi tenuti al versamento.
3. In tal caso, i diritti di regresso del soggetto che ha versato rimangono impregiudicati nei confronti degli altri soggetti passivi.
4. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo hanno effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
6. Eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta od alla irrogazione di sanzioni devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.
7. In caso di decesso del soggetto passivo d'imposta, il versamento per l'anno in corso può essere effettuato a nome del soggetto passivo deceduto per l'intera annualità. Nella determinazione dell'imposta, in particolare per l'eventuale applicazione del trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale, si dovrà tenere conto dell'effettiva situazione in essere nei confronti del soggetto passivo deceduto.

### ***Art. 28 – Funzionario Responsabile***

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 778 L. 160/2019, con apposito provvedimento adottato sulla base delle previsioni dello Statuto comunale, viene designato il Funzionario Responsabile, cui sono conferiti i compiti ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti relativi a tali attività, nonché di rappresentare in giudizio il Comune nelle controversie relative all'imposta stessa.
2. Il Funzionario Responsabile sottoscrive le richieste, gli avvisi di accertamento, i provvedimenti di riscossione, sia ordinaria che forzata/coattiva, e dispone i rimborsi.

### ***Art. 29 – Attività di controllo e rimborsi***

1. L'Amministrazione comunale, perseguendo obiettivi di equità fiscale, può, con propria deliberazione, determinare gli indirizzi per le azioni di controllo da effettuarsi da parte dell'Ufficio tributi.
2. Il Funzionario Responsabile dell'imposta cura il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi che possono essere utili per la lotta all'evasione proponendo all'Amministrazione comunale, al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, tutte le possibili azioni da intraprendere.
3. L'attività di controllo delle somme versate a titolo di Imposta municipale propria, sia con riferimento alla quota di competenza comunale che a quella di competenza statale, è effettuata, sia d'ufficio che su istanza del contribuente, unicamente dall'Ufficio Tributi del Comune, cui compete l'adozione di tutti i provvedimenti in merito.
4. Le somme da rimborsare da parte del Comune possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso e previa comunicazione scritta di accettazione da parte dell'Ufficio tributi, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di Imposta municipale propria, mediante riduzione degli importi dovuti a tale titolo nei versamenti successivi al momento di verifica dell'istanza di rimborso.
5. Ai sensi dell'art. 1, comma 724 L. 147/2013, le somme erroneamente versate allo Stato a titolo di Imposta municipale propria non possono formare oggetto di rimborso da parte del Comune, che può solo riscontrare la spettanza del diritto al rimborso, da disporsi dall'Erario ai sensi dell'art. 68 delle istruzioni sul servizio di tesoreria dello Stato di cui al D.M. Economia e Finanze del 29 maggio 2007.
6. Ai sensi dell'art. 37, comma 49bis D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006, come modificato dall'art. 3, comma 2 D.L. 124/2019, convertito in L. 157/2019, tutti i soggetti titolari di partita I.V.A. che intendono effettuare qualunque compensazione orizzontale, anche parziale, sono tenuti a presentare il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

### ***Art. 30 – Rimborsi per attribuzioni di rendite catastali definitive***

1. Nell'ipotesi di cui all'art. 74 L. 342/2000, ove dalla rendita definitiva attribuita dall'Ufficio del territorio derivi a favore del contribuente un credito d'imposta in relazione all'imposta municipale propria versata sulla base di rendita presunta, il Comune provvede a restituire, nei termini previsti dal Regolamento generale delle entrate in tema di rimborsi e nei limiti della quota di imposta versata a favore del Comune, la maggiore imposta versata unitamente agli interessi, conteggiati retroattivamente in base al tasso di interesse legale.

### **Art. 31 – Mancato accatastamento degli immobili**

1. Nell'ipotesi in cui venga riscontrata l'esistenza di unità immobiliari non iscritte in catasto, ovvero che abbiano subito variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il Comune provvede a sollecitare il soggetto passivo d'imposta a presentare il relativo accatastamento, dandone contestualmente formale comunicazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio, ai sensi dell'art. 1, commi 336 e 337 L. 311/2004 e dell'art. 3, comma 58 L. 662/1996.
2. Nel caso in cui il contribuente non ottemperi alla presentazione del relativo accatastamento nel termine indicato dal Comune nel rispetto delle normative vigenti, si dà luogo all'applicazione della sanzione massima di cui all'art. 14, comma 3 D. Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 32 – Sanzioni**

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 775, legge 160/2019, in caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500; in caso di risposta oltre il termine di sessanta giorni dalla notifica, il Comune può applicare la sanzione da 50 a 200 euro. Le sanzioni di cui ai periodi precedenti sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.
2. In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 33 – Normativa di rinvio**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni dell'art. 1, commi 739-783 L. 160/2019, dell'art. 13 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, oltre che degli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 23/2011, in quanto compatibili, delle disposizioni di rinvio del D. Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le vigenti normative statali e dei regolamenti comunali in materia tributaria.
2. Le norme del presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regolamentari.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.
4. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.
5. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

### **Art. 34 – Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

### **Art. 35 – Efficacia del regolamento**

1. Il presente Regolamento entra in vigore e presta i suoi effetti, in deroga all'art. 3, comma 1 L. 212/2000, dal 1° gennaio 2025, in conformità a quanto disposto dall'art. 1, comma 775 L. 197/2022, nonché dall'art. 151, comma 1 D.lgs. 267/2000 (T.U.E.L.).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> articolo sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26.02.2025