



COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU

Anno 2020

Approvato con delibera di C.C. n. 28 del 21/05/2020

INDICE

Articolo 1 - Oggetto _____	3
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili _____	3
Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili _____	4
Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____	4
Articolo 5 - Versamenti effettuati da un contitolare _____	4
Articolo 6 - Differimento del termine di versamento _____	5
Articolo 7 – Esenzione immobile dato in comodato _____	5
Articolo 8 – Rinvio al Regolamento generale delle Entrate _____	5
Articolo 9 - Accertamento esecutivo e rateazione _____	6
Articolo 10 – Requisiti per il riconoscimento dello stato di inagibilità dei fabbricati	6
Articolo 11 - Entrata in vigore del Regolamento	7

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), istituita e disciplinata dall'articolo 1 commi da 738 a 783 della legge 27 dicembre 2019 n. 160.
2. Con il presente regolamento, in particolare, il Comune esercita le proprie prerogative di scelta disciplinando nel dettaglio nei casi consentiti dalla legge.
3. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, per l'applicazione dell'imposta comunale propria (IMU), la disciplina applicabile è quella prevista dalla legge (commi da 738 a 783 della legge 160/2019 o eventuali successive modifiche o integrazioni alla stessa).
4. Sono automaticamente recepite tutte le disposizioni del Regolamento generale delle Entrate per gli aspetti, in esso disciplinati, che trovino applicazione omogenea per tutti i tributi comunali.

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili¹

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), 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.
2. Il contribuente deve provvedere, in autonomia, alla determinazione del valore imponibile, facendo riferimento al valore contenuto in atti di compravendita pubblici, a quello riportato in eventuale perizia giurata oppure al valore diversamente determinato con metodo scientifico di stima, idoneo a stabilire il più probabile valore di mercato della stessa area.
3. La variazione del valore imponibile deve essere dichiarata con idonea dichiarazione IMU, redatta su conforme modello ministeriale, da trasmettere al Comune entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il valore è stato determinato o rideterminato in variazione. Resta altresì confermato l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU in caso di compravendita di un'area fabbricabile, ovvero in caso di trasformazione nella natura del terreno (da area a terreno; da terreno ad area) oppure in caso di variazione dell'edificabilità dell'area; oppure, ancora, qualora si verifichi un progressivo esaurimento dell'attività edificatoria (riduzione del valore per completamento di parte delle edificazioni). Per la corretta identificazione di tutti i casi specifici in cui si deve presentare dichiarazione IMU l'interessato dovrà far riferimento alle istruzioni ministeriali al modello di dichiarazione, tempo per tempo vigenti.
4. Al solo scopo di facilitare e rendere più proficua l'attività di accertamento del competente ufficio comunale, come anche per semplificare gli adempimenti dichiarativi e di versamento della componente IMU per le aree fabbricabili, la Giunta Comunale può valutare, nell'ambito dei programmi di attività, l'opportunità di ricorrere alla facoltà indicata all'articolo 777 lettera d) della legge 160/2019, e quindi di adottare ed aggiornare periodicamente un atto deliberativo, eventualmente corredato di schemi e tabelle a contenuto tecnico, che determini periodicamente, e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili del territorio comunale. La facoltà indicata è esercitabile liberamente dalla Giunta Comunale, valutando la reale utilità del mezzo, il rischio che lo stesso possa deprimere il

¹ Articolo inserito nell'esercizio della facoltà prevista dall'art. 1, comma 777, lett. d) della legge n.160 del 2019.

gettito annuale d'imposta, la disponibilità sul mercato di strumenti tecnici precisi e funzionali, nonché di competenze estimative affidabili e neutre.

5. Nel caso in cui la Giunta si avvalga della facoltà prevista al comma precedente lo strumento approvato troverà applicazione fino all'anno antecedente a quello in cui sarà adottato successivo atto di aggiornamento.
6. 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, un valore superiore a quello deliberato².
7. Nel caso in cui 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.
8. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è quello risultante da atto pubblico o perizia. Nel caso in cui la Giunta abbia adottato delibera determinazione dei valori medi ordinari di mercato delle aree fabbricabili, in relazione alla facoltà concessa al comma 4, l'ufficio potrà assumere a base dell'accertamento i valori tabellari deliberati.

Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili³

1. Non è ammesso rimborso di quote di imposta per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta.

Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari⁴

1. Si considera abitazione principale 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, 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.

Articolo 5 - Versamenti effettuati da un contitolare⁵

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore, eventualmente anche in seguito all'attivazione di attività di controllo.

² Si rammenta che la Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato, con riferimento alla disciplina ICI, che sul punto è identica a quella IMU, che il Comune, pur avendo deliberato dei valori di riferimento per le aree fabbricabili, mantiene il potere di accertamento con valori superiori a quelli deliberati, purché questi emergano da perizie o rogiti, incluso il prezzo di vendita dell'area accertata (da ultimo, si vedano Cass. n. 25245/2019 e n. 556/2020).

³ Articolo introdotto nell'esercizio della facoltà riconosciuta ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. c) della legge 160 del 2019.

⁴ Articolo introdotto nell'esercizio della facoltà accordata dall'art. 1, comma 741, lett. c), punto 6, della legge 160 del 2019.

⁵ Articolo introdotto nell'esercizio della facoltà stabilita dall'art. 1, comma 777, lett. a) della legge 160/2019.

Articolo 6 – Differimento del termine di versamento⁶

1. 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.
2. La deliberazione di cui al comma precedente non è idonea a stabilire lo slittamento dei termini ordinari di versamento della quota IMU di competenza dello Stato, che potrà essere determinato unicamente con provvedimento normativo statale.

Articolo 7 – Esenzione immobile dato in comodato⁷

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi⁸.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione della dichiarazione redatta su modello ministeriale, da presentarsi, a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i requisiti per accedere all'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
5. L'esenzione accordata dal Comune alle condizioni sopra indicate non si estende in nessun caso ad eventuale quota di imposta dovuta allo Stato.

Articolo 8 – Rinvio al Regolamento generale delle Entrate

1. Per l'identificazione della misura minima di versamento richiesta, dell'entità degli interessi moratori, della disciplina dei rimborsi o della compensazione, come anche degli altri istituti comuni ai diversi tributi si fa rinvio alla disciplina contenuta nel regolamento generale delle Entrate.
2. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, ovvero d'ufficio, in ragione di esigenze di snellezza gestionale e di tutela dell'erario comunale, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è comunicata con il provvedimento di accoglimento del rimborso.
3. L'obbligazione tributaria può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMU, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione ne fa espressa richiesta con la domanda di rimborso. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.

⁶ Articolo introdotto nell'esercizio della facoltà accordata dall'art. 1, comma 777, lett. b) della legge 160 del 2019.

⁷ Articolo introdotto nell'esercizio della facoltà concessa dall'art. 1, comma 777, lett. e) della legge 160 del 2019.

⁸ La normativa (art.1, co 777 lett.e)) prevede genericamente la possibilità di “*stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari*”. La disposizione, quindi, consente di disporre esenzioni molto generalizzate, soprattutto tenendo conto che le attività svolte dall'ente non commerciale possono essere molto diverse da quelle catalogate nella lett. i) dell'art. 7 del d.lgs. n. 504 del 1992. L'articolo regolamentare proposto tende a circoscrivere in modo chiaro l'ambito di applicazione dell'esenzione.

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.⁹

Articolo 9 – Accertamento esecutivo e rateazione

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. Su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà, il beneficio della ripartizione del pagamento delle somme dovute in forma rateale potrà essere ammesso unicamente secondo le condizioni e le modalità stabilite nel regolamento generale delle Entrate.

Art. 10 - Requisiti per il riconoscimento dello stato di inagibilità dei fabbricati ⁽⁹⁾

1. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui al comma 1 lett. b) dell'articolo 9 l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.
2. Ai fini dell'applicazione delle predette agevolazioni non rileva lo stato di degrado di fabbricati il cui stato di inagibilità e non utilizzabilità possa essere superato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
3. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
 - a) fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
 - b) fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
 - c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
 - d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
4. Il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:
 - a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
 - b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - c) strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più

⁽⁹⁾ Articolo introdotto nell'esercizio della facoltà accordata dall'art. 1, comma 747, lett. b) della legge 160 del 2019.

compatibili all'uso per il quale erano destinati.

5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione d'imposta dovrà essere riconosciuta solo a queste ultime e non all'intero edificio.
6. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'inizio della condizione di inagibilità debitamente verificata, decorre dalla data di presentazione in alternativa di:
 - a) richiesta di perizia, con costi a carico del proprietario, presentata ai servizi tecnici comunali;
 - b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/200 al Servizio Entrate della dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/200 contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato oltre che di rappresentazione fotografica completa attestante lo stato di inagibilità dell'immobile che il Servizio Tributi si riserva di sottoporre ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità; nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.
7. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in material di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, purché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

Articolo 11- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020, a norma di quanto previsto dall'art.1 comma 779 della legge 160 del 2019.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.