



COMUNE DI VARALLO

(Provincia di Vercelli)

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 22.05.2020

INDICE

Art. 1	OGGETTO, FINALITA' E RINVIO ALLE NORME DI LEGGE
Art. 2	SOGGETTO ATTIVO
Art. 3	VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI
Art. 4	CONDIZIONI DI INAGIBILITA' E INABITABILITA' DEI FABBRICATI
Art. 5	ASSIMILAZIONI, ESENZIONI E RIDUZIONI
Art. 6	IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO
Art. 7	CIRCOSTANZE ATTENUANTI E RINUNCIA ALL'IMPOSIZIONE
Art. 8	DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO
Art. 9	RIMBORSI E COMPENSAZIONI
Art. 10	ISTITUTO DELL'ACCERTAMENTO CON ADESIONE E RATEIZZAZIONI
Art. 11	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Articolo 1

OGGETTO, FINALITA' E RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, disciplina l'applicazione nel Comune di Varallo dell'imposta municipale propria, d'ora in avanti denominata IMU, istituita a decorrere dall'anno 2020 dall'art. 1 comma 738 della Legge n. 169/2019 e disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge.
2. Il presente regolamento è emanato al fine di disciplinare l'applicazione dell'IMU nel Comune di Varallo, assicurandone la gestione secondo i criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Articolo 2

SOGGETTO ATTIVO

1. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Varallo relativamente agli immobili la cui superficie insiste sul suo territorio.
2. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, anche se dipendenti dalla istituzione di nuovi 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, salvo diversa intesa tra gli Enti interessati e fermo rimanendo il divieto di doppia imposizione.

Articolo 3

VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI

1. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale da adottare entro il termine per l'approvazione del bilancio di previsione, determina periodicamente e per zone omogenee i valori minimi delle aree fabbricabili al fine di ausiliare i contribuenti e ridurre il contenzioso. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine i valori venali si intendono confermati di anno in anno. Il Servizio Tributi non procede ad accertare un eventuale loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta risulti essere stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito dalla Giunta Comunale; allo stesso modo, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si dà luogo al rimborso,

salvo nel caso di cui al comma 3 dell'art. 9. A tale scopo, fino ad eventuale successiva variazione, sono validi i valori al mq indicati nella seguente tabella:

zona territoriale di ubicazione	destinazione d'uso consentita e indice di edificabilità	Centro storico - Concentrico - Crosa - Roccapietra - Crevola	Frazioni basse (Cilimo - Locarno - Scopelle - Balangera - Valmaggia - Morca - Aniceti - Pianebelle - Barattina) e Frazioni alte (Parone - Camasco - Morondo - Cervarolo - Arboerio - Dovesio - Cavaglia - Sacro Monte - Case Miaia - Gerbidi - Verzimo - Sabbia)
Residenziale		€ 50,00	€ 30,00
Commerciale-ricettivo		€ 60,00	€ 30,00
Produttivo		€ 40,00	€ 30,00
Autorimesse		€ 30,00	€ 25,00

In presenza di vincoli cimiteriali imposti dal P.R.G.C. che limitano l'edificabilità di fatto delle aree qualificate come edificabili dal P.R.G.C. stesso il valore al mq della sola superficie edificabile interessata dal vincolo può essere abbattuto del 50%; similmente per le aree di classe di rischio idrogeologico con grado di pericolosità relativo ai "dissesti legati alla dinamica torrentizia" areali di tipo EbA ed EeA il valore al mq della sola superficie edificabile interessata da tale vincolo può essere abbattuto del 70%. Entrambi questi abbattimenti del valore devono essere tassativamente comunicati al Comune tramite dichiarazione nei termini previsti dalla normativa per la consegna della dichiarazione IMU e verificati dal Servizio Tributi coadiuvato dal Servizio Urbanistica ed Edilizia.

2. Nei complessi edilizi parzialmente in corso di costruzione, la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva della parte di fabbricato in corso di costruzione (risultante dal progetto approvato) e la volumetria della parte autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

3. Il Responsabile del Servizio Tributi, a seguito di specifica comunicazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia, è tenuto, ai sensi del comma 20 dell'art. 31 della Legge n. 289/2002, a comunicare al proprietario, a mezzo del servizio postale e con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza, l'attribuzione ad un terreno della natura di area edificabile. In mancanza di tale comunicazione si applica l'art. 10 comma 2 della Legge n. 212/2000, per il quale non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi al contribuente qualora il suo comportamento risulti posto in

essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori della Pubblica Amministrazione.

Articolo 4

CONDIZIONI DI INAGIBILITA' E INABITABILITA' DEI FABBRICATI

1. L'inagibilità o l'inabitabilità di un fabbricato è accertata dal Servizio Urbanistica ed Edilizia con perizia a carico del proprietario. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare, nei termini previsti dalla normativa per la consegna della dichiarazione IMU, una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al successivo comma 2, allegando copia di detta dichiarazione tecnica e idonea documentazione anche fotografica.
2. L'inagibilità o inabitabilità di un immobile consiste in un degrado strutturale (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma con necessità di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettere c) e d) del D.P.R. n. 380/2001.
3. Spetta al Servizio Tributi, previa coordinazione con il Servizio Urbanistica ed Edilizia, la verifica nei termini di legge della veridicità, a campione, delle dichiarazioni presentate dai contribuenti, con particolare riferimento alla data di decorrenza dell'inagibilità o inabitabilità del fabbricato.
4. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune nei termini previsti dalla normativa per la consegna della dichiarazione IMU.

Articolo 5

ASSIMILAZIONI, ESENZIONI E RIDUZIONI

1. Il Comune considera direttamente adibita ad abitazione principale una sola unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. 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 iscritta in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. Sono esenti dall'imposta gli immobili di proprietà delle o.n.l.u.s. iscritte all'anagrafe unica delle o.n.l.u.s. nonché delle cosiddette "o.n.l.u.s. di diritto", limitatamente alle quote di imposta

destinate al Comune, con obbligo di presentazione della dichiarazione nei termini previsti dalla normativa per la consegna della dichiarazione IMU, specificando la propria qualifica soggettiva di o.n.l.u.s.

3. Gli alloggi concessi in comodato gratuito dal possessore ad un parente in linea retta o collaterale entro il II grado ed adibiti dallo stesso ad abitazione principale, secondo la nozione dettata dalla normativa vigente ai fini IMU, beneficiano della possibilità di applicazione di un'aliquota ridotta purchè tale fattispecie sia resa nota dal soggetto passivo al Comune con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nei termini previsti dalla normativa per la consegna della dichiarazione IMU.
4. Sono esenti dall'imposta gli immobili concessi in comodato gratuito registrato al Comune, con obbligo di presentazione della dichiarazione nei termini previsti dalla normativa per la consegna della dichiarazione IMU; qualora si tratti di immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, detta dichiarazione deve essere trasmessa 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.
5. L'esenzione di cui all'art. 7 comma 1 lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

Articolo 6

IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO

1. Non devono essere eseguiti versamenti per importi annuali pari o inferiori ad euro 3,00 (tre). Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 7

CIRCOSTANZE ATTENUANTI E RINUNCIA ALL'IMPOSIZIONE

1. I versamenti dell'imposta si considerano regolarmente eseguiti anche se effettuati erroneamente da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data successiva comunicazione scritta al Servizio Tributi.

2. I versamenti dell'imposta si considerano regolarmente eseguiti anche se effettuati erroneamente ad altro Comune, a condizione che avvenga, previa richiesta del contribuente al Comune interessato, il trasferimento dell'imposta tra i due Enti.

3. Non si procede all'accertamento e alla riscossione qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30,00, con riferimento ad ogni periodo d'imposta. Tale disposizione non si applica qualora il credito derivi da violazione almeno biennale degli obblighi di versamento relativi alla stessa imposta IMU.

Articolo 8

DIFFERIMENTO DEL TERMINE 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.

Articolo 9

RIMBORSI E COMPENSAZIONI

1. Non sono eseguiti rimborsi per importi pari o inferiori alla soglia fissata dall'art. 6 del presente regolamento.

2. Il Servizio Tributi, in luogo del rimborso di un'eccedenza d'imposta versata, può effettuare in accordo con il contribuente la compensazione con una o più diverse annualità della medesima imposta IMU, anche versata in precedenza all'entrata in vigore del presente regolamento.

3. Su richiesta dell'interessato il Funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da disposizioni nazionali o regionali successivamente al pagamento dell'imposta. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata, o non vi sia in atto, un'utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, per interventi di qualsiasi natura, sulle aree interessate. Il termine per la richiesta di rimborso decorre dall'approvazione da parte del Comune della variante che ha reso fabbricabile l'area successivamente divenuta inedificabile per i motivi sopra indicati.

Articolo 10

ISTITUTO DELL'ACCERTAMENTO CON ADESIONE E RATEIZZAZIONI

1. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione, così come disciplinato dal vigente regolamento comunale in materia, emanato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 25.03.1999, sulla base dei principi dettati dal D.Lgs. n. 218/1997 con esclusione dell'applicazione dell'art. 5-ter di tale decreto legislativo.

2. Le somme dovute a seguito di procedure di accertamento possono essere rateizzate, a richiesta del contribuente, secondo quanto previsto dal regolamento comunale per la disciplina delle entrate.

Articolo 11

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020 e 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.