



COMUNE di MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

IMU

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Anno 2020

Approvato con delibera di C.C. n. 24 del 25/06/2020

INDICE

Articolo 1 - Oggetto _____	3
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili _____	3
Articolo 3 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____	3
Articolo 4- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili _____	4
Articolo 5 - Versamenti effettuati da un contitolare _____	5
Articolo 6 - Differimento del termine di versamento _____	5
Articolo 7 - Esenzioni _____	5
Articolo 8 - Versamenti minimi _____	5
Articolo 9 - Interessi moratori _____	5
Articolo 10 - Rimborsi e compensazione _____	5
Articolo 11 - Accertamento esecutivo e rateazione _____	6
Articolo 12 - definizione accertamenti con istituto adesione all'accertamento _____	6
Articolo 13 - Attività di controllo- incentivo _____	6
Articolo 14- Entrata in vigore del regolamento _____	6
Articolo 15- Norme transitorie _____	6

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).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili, il valore 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.
2. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale può approvare periodicamente con cadenza annuale, entro il termine di approvazione del Bilancio di Previsione per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.
3. 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.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello determinato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salvo le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.
6. E' parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza, mentre in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta ad imposizione, in quanto risulta inclusa come tale negli strumenti urbanistici.

Articolo 3 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

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.
2. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa (dichiarazione IMU), la cui omissione comporta la decadenza del diritto ovvero il mancato riconoscimento della agevolazione.

Articolo 4- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto 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.
3. Ai fini dell'applicazione delle predette agevolazioni non rileva lo stato di fatiscenza 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..
4. 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.
5. 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 compatibili all'uso per il quale erano destinati.
6. 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 applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.
7. 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. 445/2000 all'Ufficio Tributi in cui il contribuente dichiara, per le unità immobiliari possedute, la presenza delle caratteristiche di fatiscenza indicate nel presente regolamento e il possesso di una perizia di un tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile e di cui l'Ufficio Comunale preposto potrà richiederne l'esibizione (se non allegata alla dichiarazione sostitutiva).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.
8. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

9. L'omissione di uno degli adempimenti di cui al comma 7 comporta la decadenza dal diritto al riconoscimento retroattivo ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.
10. La cessata situazione di inagibilità/ inabitabilità deve essere comunicata al Comune nei termini e con le modalità stabilite per la dichiarazione IMU.

Articolo 5 - Versamenti effettuati da un contitolare

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 e che il debito di imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto.

Articolo 6 – 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 apposito provvedimento, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi o differiti per i soggetti passivi che hanno l'obbligo di versamento del tributo, per la sola quota dovuta in favore del Comune, quando si verificano gravi calamità naturali o emergenze sanitarie nazionali e/o locali. Il differimento non potrà riguardare la quota di competenza dello Stato, calcolata sui fabbricati del gruppo "D".

Articolo 7 - Esenzioni

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 5, del D.Lgs 207/2001 e s.m., le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona, o in persone giuridiche di diritto privato, e loro equiparati sono esentate dal pagamento dell'imposta municipale propria, per la quota di competenza comunale, dovuta unicamente per gli immobili destinati ad attività sanitarie.

Articolo 8 - Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a **4 euro**. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 9– Interessi moratori

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Articolo 10 – Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura del tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

- 3 Non si dà luogo all'emissione di provvedimenti di rimborso se l'ammontare dell'imposta, con riferimento ad ogni periodo d'imposta, per singolo contribuente, è uguale o inferiore a **12,00 euro**;
- 4 Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente stesso al Comune con le modalità previste dal Regolamento delle Entrate Comunali.
- 5 È ammesso l'**accollo del debito** d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare al Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

Articolo 11 – 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. Per la rateazione si rimanda a quanto previsto inoltre al regolamento delle entrate comunali vigente.
2. Nell'attività di recupero, in considerazione dei criteri di economicità della attività stessa (rapporto dei costi amministrativi connessi all'importo ritraibile dal tributo) non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, è uguale o inferiore a **euro 30,00**.

Articolo 12- definizione accertamenti con istituto adesione all'accertamento

1. E' applicato, secondo le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e dei criteri del D.Lgs 19/06/1997, n. 218 e successive modificazioni e dell'art. 50 della legge 449/1997.

Articolo 13 Attività di controllo- incentivo

1. Il comune potrà prevedere con proprio regolamento, ai sensi della L. [30/12/2018](#) n. 145, art. 1 comma 1091 e s.m.i., che il maggiore gettito accertato e riscosso, relativo agli accertamenti dell'imposta municipale propria, nell'esercizio fiscale precedente a quello di riferimento risultante dal conto consuntivo approvato, nella misura massima prevista dalla legge, possa essere destinato, limitatamente all'anno di riferimento, al potenziamento delle risorse strumentali degli uffici comunali preposti alla gestione delle entrate e al trattamento accessorio del personale dipendente, anche di qualifica dirigenziale.

Articolo 14- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

Articolo 15- Norme transitorie

1. Per l'anno 2020, stante la straordinarietà degli eventi conseguenti la pandemia COVID-19, viene differito il termine di pagamento della rata di acconto IMU dal 16/06/2020 al 16/07/2020, con esclusione della quota IMU avente riserva statale ai sensi dell'art. 1, comma 753 della Legge 160/2019, relativa agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.