



CITTÀ DI **CASALE MONFERRATO**

Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 27/07/2020
Variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/09/2020

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione nel Comune di Casale Monferrato dell'imposta municipale propria istituita dall'art. 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.
2. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.
3. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui alla legge 160 del 27 dicembre 2019, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge vigenti in materia in quanto compatibili
4. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di CASALE MONFERRATO con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.

ART.2 – PRESUPPOSTO D'IMPOSTA

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di Casale Monferrato come di seguito specificati ex art. 741 L. 160/2019
2. Il possesso dell'abitazione principale o unità immobiliari a questa assimilate per legge o per disposizione regolamentare, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

ART 3. DEFINIZIONE DI FABBRICATI, AREE EDIFICABILI E TERRENI AGRICOLI

1. 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 unitariamente.

a) 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, purché non iscritto in catasto;

2. per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli 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; sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

a) Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 D.Lgs 99/2004, iscritti nella previdenza agricola e non titolari di trattamento pensionistico, anche agricolo, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto, 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.

b) Si considera edificabile, purché qualificata come tale dagli strumenti urbanistici generali, l'area di insidenza del fabbricato collabente iscritto categoria catastale F2.

3. per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

ART. 4 – BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI AGRICOLI

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1 gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi del comma 48 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i moltiplicatori previsti dal comma 745 dell'art. 1 della L. 160/2019 e smi;

a) 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 come risultante da specifica comunicazione o, se antecedente, dalla data di utilizzo;

2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita il valore è determinato secondo i criteri del comma 746 dell'art.1 della L. 160/2019 e smi;

3. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, 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'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, il moltiplicatore previsto dall'art.1 comma 746 della L. 160/2019 e smi.

ART. 5 – BASE IMPONIBILE DELLE 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. 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

3. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva entro il 31 maggio di ogni anno, ed in sede di prima applicazione entro il 30/11/2020, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160, i valori venali di riferimento per zone omogenee delle aree edificabili site nel territorio comunale. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.

a) Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale per l'anno di riferimento, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia venuti a conoscenza o in possesso di atto pubblici o privati o perizia dai quali risultano elementi sufficientemente specifici in grado di contraddire i valori risultanti dalla delibera stessa;

b) Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso;

c) Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico, privato o perizia .

**ART. 6 – BASE IMPONIBILE PER I FABBRICATI DI INTERESSE STORICO
ARTISTICO E PER I FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI/INABITABILI**

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

2. 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 dette condizioni.

a) L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3 comma 1. lett. a) e lett. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, l'inagibilità può essere dichiarata anche parzialmente per singole unità immobiliari.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sotto descritte caratteristiche:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

- strutture di collegamento (scale, rampe) e strutture verticali (muri perimetrali o di partizione interna) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

- edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;

- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza totale o parziale di dotazioni interne e finitura (mancanza di infissi, intonaci, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, ecc.) e di allaccio ai servizi di fornitura di energia elettrica, acqua, gas, ecc;

b) L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti sopra esposti alla lettera a);

c) Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati; 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;

d) Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in material di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, semprechè le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo;

e) In ogni caso, la riduzione prevista dal presente comma 2 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, di cui alle lettera b).

3. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione

principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

a) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 3 il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione.

4. Le riduzioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo non sono cumulabili tra loro.

ART. 7. RIDUZIONI PER IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

1. Si applica la riduzione d'imposta al 75 per cento per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla L. n. 431/1998:

2. L'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

3. Il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione con allegato il contratto di affitto e/o l'attestazione di corrispondenza.

4. In soggetto passivo attesta con apposita dichiarazione la fine del contratto di locazione e le variazioni delle condizioni contrattuali.

ART. 7 BIS. RIDUZIONI PER IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITÀ COMMERCIALI CHE VENGONO RIAPERTI DAL POSSESSORE

1) il Consiglio Comunale nella delibera di approvazione delle aliquote IMU può riconoscere un'aliquota agevolata, fino ad azzerarla, per i possessori degli immobili di categoria C1 che riaprono nei propri locali una nuova attività di commercio al dettaglio di vicinato delle attività artigianali e di somministrazione.

2) L'agevolazione è concessa per un massimo di due anni dalla data di apertura della nuova attività solo nel caso in cui i locali vuoti siano:

- utilizzati direttamente da tutti i soggetti passivi quali titolari della nuova attività di cui al punto 1 (persone fisiche o giuridiche);

- accatastati in categoria catastale C1 con una superficie di vendita al dettaglio non superiore a mq 400.

3) in ogni caso l'agevolazione viene meno con la chiusura o la sospensione volontaria dell'attività.

4) I soggetti passivi attestano il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione.

ART. 8 – 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. Il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione.

ART. 9–IMMOBILI POSSEDUTI DAGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI

1. Per i fabbricati di civile abitazione appartenenti agli Istituti autonomi case popolari o agli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP istituiti in attuazione dell'articolo 93 del DPR 616/ del 24/07/1977:

-se riconducibili alla definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministero delle infrastrutture 22/04/2008 pubblicato in gazzetta ufficiale n. 146 del 24/05/2008 regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale sono assimilati all'abitazione principale e come tali esclusi dall'IMU.

- se regolarmente assegnati ma non ricollegabili all'ambito dell'alloggio sociale di cui al decreto ministero delle infrastrutture 22/04/2008 pubblicato in gazzetta ufficiale n. 146 del 24/05/2008 si applica la detrazione di cui all'art. 1 comma 749 DL 160/2019.

ART. 10 – ESENZIONI

1. Le esenzioni sono unicamente quelle previste dalla Legge al comma 758 e 759 dell'art.1 L. 160/2019 e smi.

2.in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160:

a. Sono esenti gli immobili dati in comodato d'uso gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.

b. Sono esenti i fabbricati dati in comodato d'uso gratuito registrato ad enti non commerciali ed utilizzati esclusivamente e concretamente per lo svolgimento con modalità non commerciali - ovvero a titolo gratuito o dietro il pagamento di un corrispettivo simbolico tale da non rappresentare una remunerazione del costo del servizio ma solo una sua frazione- per le attività istituzionali tra quelle 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 statuari degli enti stessi

3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal comma 2 lettere a e b.

ART. 11 – VERSAMENTI ED INTERESSI

1. Il versamento dell'imposta dovuta al Comune deve essere effettuato nei termini e secondo le modalità stabilite dalla legge.

2. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale risulti inferiore a euro 12,00.

3. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

4. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori nella misura pari al tasso legale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

5. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che il debito di imposta per gli immobili in contitolarità sia stato integralmente e regolarmente assolto e che ne sia data tempestiva comunicazione all'ente impositore;

ART. 12 – DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

1. Con apposita deliberazione, previa consultazione delle associazioni di categoria, dei centri di assistenza fiscale, dei rappresentanti degli iscritti agli albi professionali dei commercialisti, 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.

ART. 13 – RIMBORSI E COMPENSAZIONE

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso, previa specifica istruttoria, viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura del tasso legale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

3. Non sono eseguiti rimborsi per importi inferiori a euro 12,00 per anno solare e per la sola imposta.

4. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso e fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU

La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

5. L'obbligazione tributaria di importo non superiore a 500 euro 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 presenta apposita comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.

6. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta versata in autoliquidazione, a decorrere dal 1° gennaio 2020, 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.

a) Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione

- che l'inedificabilità non derivi da istanza da parte del contribuente

- non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

b) Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata in autoliquidazione sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.

c) Il rimborso compete per non più di tre periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.

d) La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile.

ART. 14 – DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione utilizzando l'apposito modello e nei casi previsti dalla legge nei termini e nelle modalità stabiliti dai commi 769 e 770 l. 160/2019.

2. In deroga a quanto disposto dal comma 769 dell'art 1 L. 160/2019 i soggetti di cui all'art. 10 comma 2 del presente regolamento sono tenuti a presentare la dichiarazione ogni anno.

3. Ai fini dell'applicazione dell'esclusione dall'IMU nei casi di cui all'art 1 legge 160/2019 comma 741 lettera c numeri 3 e 5 e comma 751 il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalla legge.

ART. 15 – FUNZIONARIO RESPONSABILE

1. L'ente, con delibera di Giunta Comunale, designa il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.

ART 16 – ACCERTAMENTO ESECUTIVO

1.L'ente procede all'attività di accertamento secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla legge n. 160 del 2019, oltrechè alle disposizioni relamentari

2.Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 30,00.

3.La disposizione di cui al comma 2 non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento relativi all'imposta oggetto del presente regolamento.

ART. 17 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2020.

2. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti l'imposta municipale propria in base ai commi da 738 a 783 della L. 160/2019 ed alla Legge 27 Luglio 2000, n. 212 " Statuto dei diritti del contribuente". ai regolamenti comunali e alle disposizioni di legge vigenti in materia in quanto compatibili

3.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.