



COMUNE DI SERRALUNGA D'ALBA

Provincia di Cuneo

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL' IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

(Approvato con Deliberazione Consiliare n. 9 del 29.05.2020)

INDICE

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento _____	03
Articolo 2 – Agevolazioni _____	03
Articolo 3 – Le fattispecie equiparate all’abitazione principale _____	04
Articolo 4 – Le esenzioni _____	04
Articolo 5 – Aree fabbricabili e valori venali _____	05
Articolo 6 – Versamenti _____	06
Articolo 7 – Differimento del termine del versamenti _____	07
Articolo 8 – Interessi di mora _____	07
Articolo 9 – Rimborsi e compensazioni _____	08
Articolo 10 – Dichiarazione _____	09
Articolo 11 – Il Funzionario Responsabile _____	09
Articolo 12 – Attività di accertamento _____	09
Articolo 13 – Sanzioni _____	10
Articolo 14 – Entrata in vigore _____	10

Art.1 - Oggetto del Regolamento

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.

Art. 2 – Agevolazioni

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.
3. A titolo semplificativo, sono da ritenersi inagibili, i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) 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;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 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 di cui ai commi 2 e 3.

6. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità o inabitabilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
7. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata presentata la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità all'Ufficio tecnico comunale, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 5.
8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
9. La base imponibile è, altresì, 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.
10. 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.
11. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 9 e 10, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione.

Art. 3 – Le fattispecie equiparate all'abitazione principale

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.

Art. 4 - Le esenzioni

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 stessi e senza alcun scopo di lucro come desumibile dallo statuto dell'ente.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti 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.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
5. Le esenzioni disposte ai sensi del presente articolo non hanno effetto su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale.

Art. 5 – Aree fabbricabili e valori venali

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. Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'art.1, c.777, L.160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, con delibera di Giunta Comunale vengono deliberati i valori venali di riferimento per zone omogenee, che costituiscono fonte di presunzioni idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione.
In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
3. 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 sempreché per la medesima area non si sia venuti a conoscenza o in possesso di atti pubblici o privati dai quali risultano elementi sufficientemente specifici in grado di contraddire quelli, di segno diverso risultanti dalla delibera dei valori.
4. Qualora 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.
5. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione del 50 per cento del valore predeterminato dalla

Giunta comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.

6. 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
7. 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 o perizia.

Art.6 – Versamenti

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
2. Se al momento del versamento dell'acconto risulta che il Comune abbia già pubblicato sul sito www.finanze.gov.it, le aliquote applicabili, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate.
3. 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.
4. 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 preventiva comunicazione e comunque non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva, all'ente impositore.
5. Nelle successioni mortis causa, il versamento dell'imposta dovuta e non versata dal de cuius è effettuato dagli eredi, i quali rispondono pro quota dei debiti tributari del de cuius. E', comunque, consentito il versamento da parte di un erede anche per conto degli altri, a condizione che ne sia data preventiva comunicazione e comunque non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva, all'ente impositore.
6. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6

settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del codice civile, che sono 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

7. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Nei casi di mancato pagamento nei termini previsti e qualora l'immobile sia stato venduto, si procederà con il reclamo ex art.36, L.F.

Art. 7 – Differimento del termine di versamento

1. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta, ad eccezione degli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, 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. Con riguardo all'IMU dovuta dal soggetto passivo per gli immobili acquistati in successione, laddove l'accettazione dell'eredità sia intervenuta entro il primo semestre dell'anno, il versamento in acconto potrà essere effettuato entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Se invece, l'accettazione dell'eredità interviene nel secondo semestre, il versamento del saldo potrà essere effettuato entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo. Oltre al versamento dell'anno in cui è avvenuta l'accettazione, dovrà essere effettuato anche il versamento relativamente al periodo dalla morte del de cuius sino all'anno di accettazione.
3. Alle medesime scadenze di cui ai commi precedenti, l'erede provvede al versamento delle somme dallo stesso dovute per i debiti del de cuius, sempreché non gli siano già state richieste con la notifica dell'avviso di accertamento.

Art. 8 – Interessi di mora

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.

Art. 9 – Rimborsi e Compensazioni

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.
2. Il rimborso, previa specifica istruttoria, viene effettuato entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 8. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
4. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 6 comma 1.
5. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso o d'ufficio, essere compensate con gli importi dovuti al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria, anche su annualità diverse, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso e fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU.
6. 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.
7. 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.
8. È ammesso, previa, specifica comunicazione, l'accollo del debito d'imposta altrui, senza liberazione del contribuente originario. E' escluso, in ogni caso, per il pagamento, l'utilizzo in compensazione di crediti dell'accollante.
9. A decorrere dal 1° gennaio 2020, 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 leggi nazionali o regionali.
10. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.

11. Il contribuente presenta apposita istanza nel rispetto dei seguenti termini e condizioni:
 - a) il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, a partire dall'anno 2020, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile;
 - b) il rimborso compete solo in assenza di qualsiasi utilizzazione edificatoria, anche abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
12. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 8 del presente articolo.

Art.10 - Dichiarazione

1. La dichiarazione ai fini IMU deve essere presentata nei termini e modalità stabiliti dai commi 769 e 770, L. 160/2019.
2. In deroga a quanto disposto dall'art.1 comma.769, L. 160/2019, i soggetti di cui all 'art.4 commi 1 e 2 del presente regolamento sono tenuti a presentare la dichiarazione ogni anno.
3. Ai fini dell'applicazione dell'esclusione dall'IMU, a partire dal 2022, dei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce), il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalla legge.

Art.11 - Il Funzionario Responsabile

1. L'Ente, con delibera di giunta 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 12 – Attività di accertamento

1. L'Ente procede all'attività di accertamento entro il termine di decadenza quinquennale, nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge n. 160/2019 e alla legge n. 296/2006, oltreché delle disposizioni regolamentari.
2. Gli avvisi di accertamento acquistano efficacia di titolo esecutivo decorso il termine utile per la proposizione del ricorso, senza la preventiva notifica della cartella di pagamento di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, o dell'ingiunzione di pagamento di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639.

3. Gli avvisi di accertamento esecutivi devono contenere l'intimazione ad adempiere, entro il termine di presentazione del ricorso, all'obbligo di pagamento degli importi negli stessi indicati, l'indicazione del soggetto deputato alla riscossione, nonché l'indicazione dell'applicazione, nei casi di tempestiva proposizione del ricorso, delle disposizioni di cui all'art.19, D.Lg 472/1997.
4. Il contenuto degli avvisi di accertamento esecutivi è riprodotto anche nei successivi atti da notificare al contribuente:
 - a) in tutti i casi in cui siano rideterminati gli importi dovuti in base agli avvisi di accertamento e ai connessi provvedimenti di irrogazione delle sanzioni, ai sensi del regolamento, se adottato dall'ente, relativo all'accertamento con adesione, di cui al decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, e dell'articolo 19 del decreto legislativo n. 472 del 1997;
 - b) in caso di definitività dell'atto impugnato.
5. L'avviso di accertamento esecutivo è sottoscritto dal funzionario responsabile del tributo; l'atto può essere firmato con firma autografa che può essere sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'articolo 1, comma 87, della legge 549/1995 ovvero con firma digitale, secondo le modalità di cui al D.Lgs 82/2005 e del D.Lgs 217/2017.
6. 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 12,00.
7. Il contribuente che si trova in una temporanea situazione di difficoltà economica può chiedere una rateazione del pagamento delle somme dovute nel rispetto di quanto stabilito dai regolamenti comunali.

Art. 13 - Sanzioni

1. Le sanzioni per omesso o insufficiente versamento, nonché per omessa presentazione della dichiarazione sono applicate in ossequio a quanto disposto dall'art.1, commi 774 e 775, Legge n. 160/2019, nonché da quanto previsto, in materia, dalle altre specifiche disposizioni normative.
2. Per l'anno di imposta 2020 non si applicano le sanzioni di cui al comma 1 se il versamento viene effettuato entro la data del saldo.

Art. 14 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Ogni disposizione regolamentare trova applicazione nel rispetto 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.