

**COMUNE di**  
**SANTA FLAVIA**  
(Città Metropolitana di Palermo)



**REGOLAMENTO COMUNALE**  
**PER**  
**L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA**  
**MUNICIPALE PROPRIA**  
**(IMU)**

- **Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 28 del 11-06-2020**
- **Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 87 del 28-11-2024**

# INDICE

<b>Art. 1</b>	<b>OGGETTO DEL REGOLAMENTO</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>Art. 2</b>	<b>PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>Art. 3</b>	<b>SOGGETTO ATTIVO</b>	<b>Pag. 4-5</b>
<b>Art. 4</b>	<b>SOGGETTI PASSIVI</b>	<b>Pag. 5</b>
<b>Art. 5</b>	<b>DEFINIZIONE DI IMMOBILI</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>Art. 6</b>	<b>ABITAZIONE PRINCIPALE</b>	<b>Pag. 6-7</b>
<b>Art. 7</b>	<b>PERTINENZE DELL' ABITAZIONE PRINCIPALE</b>	<b>Pag. 7-8</b>
<b>Art. 8</b>	<b>BASE IMPONIBILE FABBRICATI</b>	<b>Pag.8-9</b>
<b>Art. 9</b>	<b>BASE IMPONIBILE TERRENI AGRICOLI</b>	<b>Pag. 9</b>
<b>Art. 10</b>	<b>BASE IMPONIBILE AREE FABBRICABILI</b>	<b>Pag.9</b>
<b>Art. 11</b>	<b>BASE IMPONIBILE PER I FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO E PER I FABBRICATI DICHIARATI</b>	<b>Pag. 10-11</b>
<b>Art. 12</b>	<b>UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO DAL SOGGETTO PASSIVO A PARENTI IN LINEA RETTA ENTRO IL PRIMO GRADO (genitori/figli)</b>	<b>Pag. 11</b>
<b>Art. 13</b>	<b>CONTRATTI DI LOCAZIONE "A CANONE CONCORDATO"</b>	<b>Pag. 12</b>
<b>Art. 14</b>	<b>ESENZIONI</b>	<b>Pag. 12-13</b>
<b>Art. 15</b>	<b>DETERMINAZIONE ALIQUOTE IMU</b>	<b>Pag. 13-14</b>
<b>Art. 16</b>	<b>VERSAMENTO IMU</b>	<b>Pag. 14-15</b>
<b>Art. 17</b>	<b>RAVVEDIMENTO OPEROSO</b>	<b>Pag. 15-16</b>
<b>Art. 18</b>	<b>RIMBORSO IMU E COMPENSAZIONI</b>	<b>Pag. 16</b>
<b>Art. 19</b>	<b>INTERESSI PER ACCERTAMENTO E RIMBORSO IMU</b>	<b>Pag. 16</b>

<b>Art. 20</b>	<b><i>DICHIARAZIONE IMU</i></b>	<b><i>Pag. 16-17</i></b>
<b>Art. 21</b>	<b><i>ACCERTAMENTO IMU</i></b>	<b><i>Pag. 18</i></b>
<b>Art. 22</b>	<b><i>SANZIONI AMMINISTRATIVE PER L'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO</i></b>	<b><i>Pag. 19</i></b>
<b>Art. 23</b>	<b><i>RISCOSSIONE COATTIVA</i></b>	<b><i>Pag. 19</i></b>
<b>Art. 24</b>	<b><i>PROCEDURE FALLIMENTARI</i></b>	<b><i>Pag. 19-20</i></b>
<b>Art. 25</b>	<b><i>CONTENZIOSO</i></b>	<b><i>Pag. 20</i></b>
<b>Art. 26</b>	<b><i>FUNZIONARIO RESPONSABILE IMU</i></b>	<b><i>Pag. 20</i></b>
<b>Art. 27</b>	<b><i>DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTOTUTELA</i></b>	<b><i>Pag. 20</i></b>
<b>Art. 28</b>	<b><i>DISPOSIZIONI FINALI</i></b>	<b><i>Pag. 21</i></b>
<b>Art. 29</b>	<b><i>ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO</i></b>	<b><i>Pag. 21</i></b>

## **ART. 1**

### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 15/12/1997, disciplina l'applicazione nel Comune di SANTA FLAVIA dell'Imposta Municipale Propria (IMU), sulla base delle disposizioni di cui all'art.1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (*"Legge di Bilancio 2020"*), che sostituisce, tramite unificazione, i precedenti tributi IMU e TASI a decorrere dall'anno 2020, in tutti i Comuni del territorio nazionale.
2. Il presente Regolamento è emanato al fine di disciplinare l'applicazione dell'IMU nel Comune di SANTA FLAVIA, assicurandone la gestione secondo i criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.
3. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## **ART. 2**

### **PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

1. Il presupposto impositivo dell'IMU è il possesso di immobili: fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli ivi compresi i terreni incolti, siti nel territorio comunale .
2. Il possesso dell'abitazione principale o degli immobili ad essa assimilati (e relative pertinenze), non costituiscono presupposto dell'imposta, pertanto sono esenti dall'IMU, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 per le quali l'imposta è dovuta.

## **ART. 3**

### **SOGGETTO ATTIVO**

1. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di SANTA FLAVIA, con riferimento a tutti gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio comunale.
2. L'imposta non si applica agli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
3. E' riservato allo Stato, il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D", calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel

gruppo catastale “D” posseduti dal Comune e che insistono sul rispettivo territorio. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale “D” sono svolte dal Comune ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

#### **ART. 4 SOGGETTI PASSIVI**

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali:
  - a) il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
  - b) il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni a qualsiasi uso destinati;
  - c) il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
  - d) il locatario finanziario, con riferimento agli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (leasing). Il locatario finanziario è soggetto passivo dell'imposta a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto.
2. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.
3. In caso di unità immobiliare di proprietà del coniuge defunto o in comproprietà (cioè di proprietà del defunto e del coniuge), soggetto passivo dell'imposta (per l'intera quota del 100%) è il coniuge superstite cui è riservato il “diritto di abitazione” sulla casa adibita a residenza familiare (*art. 540 del Codice Civile*). Il diritto di abitazione si estende anche alle pertinenze della casa adibita ad abitazione principale.
4. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

## **ART. 5**

### **DEFINIZIONE DI IMMOBILI**

1. Ai fini dell'applicazione dell'IMU valgono le seguenti definizioni:

- a) “fabbricato”: è l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale. Costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici purchè unitariamente accatastata. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è utilizzato.
- b) “terreno agricolo”: è il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.
- c) “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. 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, 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.

## **ART. 6**

### **ABITAZIONE PRINCIPALE**

- 1. Per “abitazione principale” si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
- 2. L'abitazione principale sarà applicabile ad <<una sola>> unità immobiliare se il contribuente dimori abitualmente e risiede anagraficamente in un compendio immobiliare costituito da due o più unità immobiliari separatamente accatastate con l'attribuzione di distinte rendite catastali.
- 3. Sono, altresì, considerate abitazioni principali, per “ASSIMILAZIONE” le seguenti fattispecie di fabbricati:
  - a) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa

- adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
  - c) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
  - d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
  - e) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
  - f) 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.

## **ART. 7**

### **PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Si definiscono “pertinenze” le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, con la coincidenza di titolarità tra abitazione e pertinenze (*art. 817 del Codice Civile*) ed ai due requisiti:
  - soggettivo, rappresentato dalla volontà effettiva di creare il vincolo strumentale e funzionale tra il bene principale e quello accessorio;
  - oggettivo, consistente nel rapporto funzionale tra abitazione e pertinenze.
2. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali:
  - C/2: magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
  - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
  - C/7: tettoienella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente

all'unità ad uso abitativo.

3. Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale.
4. Nel caso di possesso di più unità pertinenziali, appartenenti alla medesima categoria, al fine della qualificazione di pertinenza dell'abitazione principale, si applica il criterio della rendita più elevata.
5. Le eventuali ulteriori pertinenze sono assoggettate all'aliquota ordinaria.

## **ART. 8**

### **BASE IMPONIBILE FABBRICATI**

1. La base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto è costituita dal valore da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1<sup>o</sup> gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:
  - 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (*Abitazioni e/o Residenze*) e nelle categorie catastali C/2 (*Magazzini e locali di deposito*), C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*) e C/7 (*Tettoie chiuse o aperte*), con esclusione della categoria catastale A/10 (*Uffici e studi privati*);
  - 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B (*strutture di uso collettivo*) e nelle categorie catastali C/3 (*Laboratori per arti e mestieri*), C/4 (*Fabbricati e locali per esercizi sportivi*) e C/5 (*Stabilimenti balneari e di acque curative*);
  - 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (*Uffici e studi privati*) e categoria catastale D/5 (*Istituti di credito, cambio ed assicurazione*);
  - 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (categorie speciali a fine produttivo o terziario), ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (*Istituti di credito, cambio ed assicurazione*);
  - 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (*Negozi e botteghe*).
2. 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, o, se antecedente, dalla data di utilizzo; a titolo esemplificativo, tali interventi possono essere finalizzati a:
  1. variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare (es. da abitazione ad ufficio);
  2. soppressione catastale di un'unità immobiliare;
  3. nuova costituzione catastale di un'unità immobiliare;
  4. fusione catastale di due o più unità immobiliari.
3. 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, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art.7 del decreto legge 11/07/1992, n.333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 08/08/1992, n.359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

## **ART. 9**

### **BASE IMPONIBILE TERRENI AGRICOLI**

1. 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<sup>a</sup> gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

## **ART. 10**

### **BASE IMPONIBILE AREE FABBRICABILI**

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio alla data del 1<sup>a</sup> 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. Per la facilitazione del contribuente nell'adempimento dell'imposta dovuta e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio, il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico Comunale, con apposita deliberazione di Giunta Municipale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale.
3. 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.

## ART. 11

### BASE IMPONIBILE PER I FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO E PER I FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a) **Per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del "Codice dei Beni culturali" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) **Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n.445, corredata da relazione tecnica da parte di tecnico abilitato che attesti la dichiarazione di inagibilità del fabbricato.

Si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

“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”.

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.

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.

Non costituiscono, altresì, motivo di inagibilità o di inabitabilità:

- 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.

## **ART. 12**

### **UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO DAL SOGGETTO PASSIVO A PARENTI IN LINEA RETTA ENTRO IL PRIMO GRADO (*genitori/figli*)**

1. La base imponibile è ridotta del cinquanta (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 (*genitori/figli*) 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 al presente punto 1) si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
2. Il contratto di "comodato gratuito" deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate; ai fini della decorrenza dell'agevolazione (*prendendo come riferimento la data del contratto di comodato*) si considera per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto.
3. Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto, il "comodante" soggetto passivo deve presentare la "Dichiarazione IMU" redatta su modello ministeriale con allegata copia del "contratto di comodato gratuito" registrato all'Agenzia delle Entrate, entro il 30 Giugno dell'anno successivo.

## **ART. 13**

### **CONTRATTI DI LOCAZIONE “A CANONE CONCORDATO”**

1. Per le abitazioni locatate “a canone concordato” di cui all’articolo 2, comma 3, della Legge 09/12/1998, n.431, l’imposta, determinata applicando l’aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75 per cento.
2. Condizione per accedere all’agevolazione è l’obbligatorietà dell’attestazione di conformità dell’associazione di categoria (la c.d. “bollinatura”) sul contratto di locazione “a canone concordato”.
3. Il contribuente, per usufruire della riduzione del 25% di IMU, deve presentare, entro il 30 Giugno dell’anno successivo, la “Dichiarazione IMU” redatta su modello ministeriale con allegata copia del contratto di locazione “a canone concordato” provvisto dell’attestazione di conformità rilasciata da parte di almeno una associazione di categoria (proprietari immobiliari/inquilini).

## **ART. 14**

### **ESENZIONI**

1. Sono esenti dall’imposta i “terreni agricoli” posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo 29/03/2004, n.99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all’articolo 1, comma 3, del citato decreto n.99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione.
2. Sono, altresì, esenti dall’imposta, per il periodo dell’anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:
  - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
  - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
  - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all’articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
  - d) i fabbricati destinati esclusivamente all’esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
  - e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l’11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
  - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l’esenzione dall’imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

3. A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.

## **ART. 15**

### **DETERMINAZIONE ALIQUOTE IMU**

1. Le aliquote IMU sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, con le modalità e nei limiti di quanto previsto dalle vigenti specifiche disposizioni di Legge.
2. La deliberazione deve essere adottata entro il termine previsto dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione ed essere pubblicata entro il 28 ottobre sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del MEF, con invio entro il 14 ottobre, al fine di esplicitare i suoi effetti dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. Nel caso in cui termini del 14 e del 28 ottobre, scadano nei giorni di sabato o di domenica, gli stessi sono prorogati al primo giorno lavorativo successivo.
3. La deliberazione di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel "*Portale del federalismo fiscale*", che consente l'elaborazione di un apposito "*prospetto delle aliquote*", il quale forma parte integrante della delibera stessa.
4. I Comuni, in deroga all'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, hanno la possibilità di diversificare le aliquote IMU esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate dal Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 07/07/2023.

Le fattispecie in base alle quali i Comuni possono diversificare le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) sono individuate nelle seguenti:

1. abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
2. fabbricati rurali ad uso strumentale;
3. fabbricati appartenenti al gruppo catastale D;
4. terreni agricoli;
5. aree fabbricabili;

6. altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).

Inoltre il Comune, nell'ambito della propria autonomia regolamentare di cui all'art.52 del D.Lgs. 446/1997, ha facoltà di introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di ciascuna fattispecie.

5. In caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote di cui al precedente comma 3. e le disposizioni contenute nel presente Regolamento, prevale quanto stabilito nel prospetto.

## **ART. 16 VERSAMENTO IMU**

1. L'imposta municipale propria (IMU) è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.  
A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.  
Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quello del cedente:
  - mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
  - mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
  - mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
  - mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.
2. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
3. Il versamento dell'IMU deve essere effettuato in autotassazione mediante versamento diretto al Comune per mezzo di modello di pagamento unificato F24 di cui all'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n.241 ovvero attraverso altre forme di pagamento previste dalla Legge.
4. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 Giugno e la seconda il 16 Dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno.

5. Il versamento della prima rata “*Acconto*” è pari all’imposta dovuta per il primo semestre applicando l’aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell’anno precedente.
6. Per la seconda rata “*Saldo*”, i soggetti passivi devono effettuare il versamento calcolando il conguaglio dell’imposta dovuta per l’intero anno con l’applicazione delle Aliquote IMU deliberate dal Comune, risultanti dal “prospetto delle aliquote” pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell’Economia e delle Finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.
7. Il pagamento dell’imposta deve essere effettuato con arrotondamento all’Euro per difetto se la frazione è inferiore o pari a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto termine.
8. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all’Ufficio IMU.
9. Il versamento IMU non deve essere eseguito quando l’imposta annuale risulti inferiore a Euro 12,00 (dodici/00). Tale importo si intende riferito all’imposta complessivamente dovuta per l’anno e non alle singole rate di “acconto” e di “saldo”.

## **ART. 17**

### **RAVVEDIMENTO OPEROSO**

1. Il contribuente che, per vari motivi, non può pagare le rate dell’IMU entro le scadenze stabilite, può ovviare a tale ritardo utilizzando l’istituto del “Ravvedimento Operoso” disciplinato dall’articolo 13 del Decreto Legislativo n.472 del 18/12/1997 e s.m.i..
2. I contribuenti che omettono od eseguono parzialmente il pagamento dovuto possono regolarizzare spontaneamente la violazione commessa con la “sanzione ridotta” a condizione che NON abbiano avuto notificato l’Avviso di Accertamento IMU per quella annualità d’imposta.
3. L’importo da versare deve comprendere oltre all’imposta anche l’ammontare della sanzione e degli interessi maturati al tasso legale di riferimento annuale.
4. Per le violazioni commesse prima del 01/09/2024 si applicano per l’istituto del “ravvedimento operoso” le sanzioni previste dall’art.10-bis del Decreto fiscale n.124 del 26/10/2019 convertito dalla Legge n.157 del 19/12/2019 e collegato alla legge di bilancio 2020 n.160 del 27/12/2019.

5. Per le violazioni commesse dopo il 01/09/2024 si applicano per l'istituto del "ravvedimento operoso" le sanzioni previste dal Decreto Legislativo n.87 del 14/06/2024, emanato in attuazione dell'art.20 della legge delega del 09/08/2023 n.111.

## **ART. 18**

### **RIMBORSO IMU E COMPENSAZIONI**

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto, mediante specifica istanza, dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.
2. L'Ufficio provvede ad effettuare il rimborso IMU entro 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore a Euro 12,00 (dodici/00) per ciascun anno di imposta.
4. In sostituzione al rimborso è possibile compensare i propri crediti e debiti IMU, di competenza comunale, anche relativi ad annualità diverse non prescritte. A tal fine deve essere presentata apposita istanza contenente l'esatta ed analitica indicazione degli importi oggetto della compensazione stessa. La compensazione non è ammessa con altri tributi comunali.

## **ART. 19**

### **INTERESSI PER ACCERTAMENTO E RIMBORSO IMU**

1. La misura annua degli interessi per l'attività di Accertamento IMU è determinata in misura pari al tasso di "interesse legale".
2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
3. Interessi nella stessa misura pari al tasso di "interesse legale" spettano al contribuente per le somme ad esso dovute dalla data dell'eseguito versamento.

## **ART. 20**

### **DICHIARAZIONE IMU**

1. I soggetti passivi IMU, ad eccezione degli enti non commerciali, devono presentare la Dichiarazione IMU redatta su modello ministeriale (*Decreto MEF del 24/04/2024*) entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso o la detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai



fini della determinazione dell'imposta/tributo; la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

2. Il soggetto passivo ha l'obbligo di presentare la Dichiarazione IMU (PF/EC), utilizzando il modello ministeriale, nei casi di possesso di immobili che godono di "riduzione" di imposta o per attestare il possesso dei requisiti prescritti dalle norme di Legge e nei casi in cui il Comune non è in grado di conoscere per verificare il corretto assolvimento dell'imposta da parte del contribuente.
3. Il contribuente non è tenuto a presentare la Dichiarazione IMU nei casi di stipula di atti notarili di compravendita/donazioni/divisione e per gli eredi, nel caso in cui hanno presentato la dichiarazione di successione all'Agenzia delle Entrate.
4. La Dichiarazione IMU (PF/EC) può essere presentata mediante:
  - a) consegna diretta al Comune – *Ufficio Protocollo* -;
  - b) a mezzo posta con raccomandata senza ricevuta di ritorno;
  - c) trasmissione telematica diretta con posta certificata;
  - d) trasmissione telematica indiretta con posta certificata, da parte di intermediario fiscale autorizzato abilitato all'invio telematico di dichiarazioni fiscali ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.P.R. 322/1998 e s.m.i.,.
5. Gli enti non commerciali (ENC) presentano la Dichiarazione utilizzando il modello approvato con Decreto del MEF del 24/04/2024 entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La Dichiarazione deve essere presentata direttamente dal dichiarante oppure tramite un intermediario abilitato ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni.

I soggetti che scelgono di trasmettere direttamente la propria dichiarazione devono utilizzare i servizi telematici Entratel o Fisconline in base ai requisiti posseduti per il conseguimento dell'abilitazione.

Nel caso di presentazione tramite un intermediario abilitato, gli intermediari individuati ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.P.R. n. 322 del 1998, trasmettono per via telematica, all'Agenzia delle Entrate, le dichiarazioni predisposte per conto del dichiarante e per le quali hanno assunto l'impegno alla presentazione per via telematica.

La Dichiarazione IMU per gli ENC deve essere presentata ogni anno.

## ART. 21 ACCERTAMENTO IMU

1. Il Comune, relativamente all'imposta municipale propria (IMU), procede alla rettifica delle Dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'Accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito Avviso motivato. Gli Avvisi di Accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.
2. L'Avviso di Accertamento IMU emesso dal 1° gennaio 2020 assume titolo di "accertamento esecutivo", introdotto dal comma 792, art.1, della Legge 27 dicembre 2019, n.160, che ha previsto un unico atto di accertamento avente in sé tutti gli elementi per costituire titolo idoneo all'esecuzione forzata
3. Nel rispetto della Legge 27 luglio 2000 n. 212 (*Statuto del contribuente*) come modificato dal Decreto Legislativo del 30/12/2023 n. 219, dal 18/01/2024 tutti gli atti autonomamente impugnabili dinanzi agli organi della giustizia tributaria sono preceduti, a pena di annullabilità, da un contraddittorio preventivo.  
Non sussiste il diritto al contraddittorio per gli atti automatizzati, sostanzialmente automatizzati, di pronta liquidazione e di controllo formale delle dichiarazioni, nonché per i casi motivati di fondato pericolo per la riscossione.  
Quindi, non sarà necessario attivare il contraddittorio nei casi in cui le violazioni siano rilevate dall'incrocio di elementi contenuti in banche dati nella disponibilità del Comune (atti automatizzati o sostanzialmente automatizzati) oppure emergano a seguito di controlli effettuati sulla base dei dati e degli elementi direttamente desumibili dalle dichiarazioni presentate dai contribuenti e, comunque, dai dati in possesso dal Comune.
4. L'avviso di accertamento indica distintamente le somme dovute a titolo di imposta, sanzioni, interessi di mora e spese di notifica, da versare in unica rata entro il termine di presentazione del ricorso, e contiene l'intimazione che, in caso di inadempimento, si procederà alla riscossione coattiva con aggravio degli oneri di riscossione e degli ulteriori interessi di mora, senza la preventiva notifica della cartella o dell'ingiunzione di pagamento. Nel caso in cui l'avviso di accertamento sia stato preceduto dal contraddittorio preventivo, devono essere specificati i motivi per i quali non vengono accolte, totalmente o parzialmente, le controdeduzioni del contribuente.
5. Il Comune non procede all'accertamento ed alla riscossione del tributo qualora l'ammontare dovuto comprensivo di sanzioni amministrative ed interessi, non superi l'importo di Euro 30,00 (trenta/00).

## **ART. 22**

### **SANZIONI AMMINISTRATIVE PER L'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO**

1. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'IMU dovuta alle scadenze perentorie di versamento si applica la sanzione prevista dall'art. 13 del D. Lgs. n. 471 del 18/12/1997 e s.m.i. ovvero dal Decreto Legislativo n. 87 del 14 giugno 2024, emanato in attuazione dell'articolo 20 della legge delega del 09 agosto 2023 n. 111, che ha apportato rilevanti modifiche al sistema sanzionatorio tributario:
  - a) per le violazioni commesse prima del 01/09/2024 si applica la sanzione del 30% per "omesso, parziale o tardivo versamento IMU".
  - b) per le violazioni commesse dopo il 01/09/2024 si applica la sanzione del 25% per "omesso, parziale o tardivo versamento IMU".
2. Per i casi ove sia previsto l'obbligo di presentazione della Dichiarazione IMU:
  - omessa Dichiarazione: sanzione del 100% del tributo non versato, con un minimo di Euro 50,00;
  - infedele Dichiarazione: sanzione del 50% del tributo non versato, con un minimo di Euro 50,00.
3. Le sanzioni di cui al precedente comma 2. sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

## **ART. 23**

### **RISCOSSIONE COATTIVA**

1. Le somme accertate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla notifica dell'Avviso di Accertamento IMU e salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, sono riscosse coattivamente con le modalità previste dalla Legge.
2. La riscossione coattiva è eseguita dal Comune in forma diretta ovvero affidata:
  - a) ai soggetti abilitati alla riscossione delle entrate locali secondo le disposizioni contenute nel comma 5 dell'articolo 52 del D.Lgs 446/97
  - b) al soggetto preposto alla riscossione nazionale secondo le disposizioni di cui all'art. 2 del D.L. n. 193 del 22/10/2016 e s.m.i.

## **ART. 24**

### **PROCEDURE FALLIMENTARI**

1. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 (novanta) giorni dalla data della loro nomina, devono presentare all'Ufficio IMU del Comune una dichiarazione attestante l'avvio della procedura.

Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di 3 (tre) mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

## **ART. 25 CONTENZIOSO**

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso giurisdizionale innanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di 1<sup>a</sup> grado, a pena di inammissibilità, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua notificazione, tenuto conto dei termini di sospensione previsti dalla normativa vigente, secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n.546/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per la costituzione in giudizio e per tutte le fasi della controversia è obbligatorio il rispetto della modalità telematica "Processo Tributario Telematico (PTT)" di cui all'art.16 del D.L. n. 119/2018.

## **ART. 26 FUNZIONARIO RESPONSABILE IMU**

1. Con Deliberazione della Giunta Municipale viene designato il Funzionario Responsabile IMU 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. 27 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTOTUTELA**

1. Salvo che sia intervenuta sentenza passata in giudicato sfavorevole al contribuente, il Funzionario Responsabile IMU, d'ufficio o su istanza dell'interessato, ha facoltà di annullare, in tutto o in parte, gli atti impositivi nei casi in cui sussista un'illegittimità dell'atto o dell'imposizione, quali ad esempio errore logico o di calcolo, mancanza di documentazione successivamente sanata non oltre i termini di decadenza, sussistenza dei requisiti per fruire di regimi agevolativi precedentemente negati, errore materiale del contribuente, facilmente riconoscibile dal Comune.

**ART. 28**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

1. Per quanto non specificatamente ed espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti l'imposta municipale propria (IMU) in base alla nuova disciplina di cui alla Legge 27 dicembre 2019, n.160 – articolo 1 – commi da 739 a 783 -, alla Legge 27 luglio 2000, n.212 “Statuto dei diritti del contribuente”, oltre a tutte le altre disposizioni normative comunque applicabili al tributo IMU.
2. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.

**ART. 29**  
**ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento ha effetto dal 1° gennaio 2025.