



COMUNE DI VALLE CANNOBINA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

(Approvato con deliberazione C.C. n. 4 del 10/04/2025)

INDICE

TITOLO I – PRESUPPOSTO, SOGGETTI ED OGGETTO DELL'IMPOSTA

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

Articolo 2 - Soggetto attivo

Articolo 3 - Presupposto impositivo

Articolo 4 - Soggetti passivi

TITOLO II – DEFINIZIONI E BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA

Articolo 5 - Definizione di immobili assoggettati all'imposta

Articolo 6 - Fabbricati assimilati all'abitazione principale

Articolo 7 - Base imponibile dei fabbricati e dei terreni agricoli

Articolo 8 - Valore imponibile delle aree fabbricabili

Articolo 9 - Riduzioni della base imponibile

Articolo 10 - Requisiti di fabbricati inagibili

TITOLO III – ESENZIONI E RIDUZIONI

Articolo 11 - Esenzione di terreni agricoli

Articolo 12 - Esenzioni di altri immobili

Articolo 13 - Riduzioni per immobili locati a canone concordato

Articolo 13bis – Riduzioni per le abitazioni possedute da pensionati esteri non residenti in Italia

TITOLO IV – VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, RISCOSSIONE, RIMBORSI E CONTENZIOSO

Articolo 14 - Aliquote, detrazioni ed agevolazioni

Articolo 15 - Versamento dell'imposta

Articolo 16 - Dichiarazione IMU

Articolo 17 - Funzionario Responsabile IMU

Articolo 18 - Poteri del Comune

Articolo 19 - Attività di controllo e accertamento

Articolo 20 - Interessi

Articolo 21 - Sanzioni

Articolo 22 - Riscossione coattiva

Articolo 23 - Somme di modesto ammontare

Articolo 24 - Contenzioso

Articolo 25 - Rimborsi e compensazioni

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 26 - Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento

TITOLO I – PRESUPPOSTO, SOGGETTI ED OGGETTO DELL'IMPOSTA

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

1. Le disposizioni del presente Regolamento disciplinano l'applicazione nel Comune di Valle Cannobina dell'imposta municipale propria, istituita e normata dall'articolo 1, commi 738-783, legge 27 dicembre 2019, n. 160.

2. Le disposizioni del presente Regolamento disciplinano, in particolare, condizioni, modalità e adempimenti amministrativi per l'applicazione dell'imposta e sono adottate nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

3. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Articolo 2 - Soggetto attivo

1. L'imposta è applicata e riscossa dal Comune di Valle Cannobina nel cui territorio insiste, interamente o prevalentemente, la superficie degli immobili assoggettabili ad imposizione.

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 proprio territorio.

3. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 01 gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

Articolo 3 - Presupposto impositivo

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di Valle Cannobina, fatte salve eventuali esclusioni disposte dalla legge.

2. Il possesso dell'abitazione principale o unità immobiliari a questa assimilate, come definite dai successivi articoli 5 e 6, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

3. L'imposta non si applica agli immobili, anche se classificati nelle categorie catastali del gruppo D, di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul proprio territorio.

Articolo 4 - Soggetti passivi

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

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. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.

4. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

5. Il coniuge superstite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 540 Codice civile, anche quando concorra con altri chiamati, è tenuto al pagamento dell'imposta, ove dovuta, in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e relative pertinenze, se di proprietà del defunto o comune.

6. 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.

TITOLO II – DEFINIZIONI E BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA

Articolo 5 - Definizione di immobili assoggettati all'imposta

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria:

- a) 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; 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;
- b) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, 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;

- c) per "terreno agricolo" si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato;
- d) 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;
- e) per "pertinenze dell'abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo; l'unità immobiliare è considerata pertinenza a condizione che il possessore, anche se in quota parte, dell'abitazione principale sia altresì possessore, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione con la presenza degli elementi oggettivi e soggettivi richiesti dall'articolo 817 Codice civile.

2. In relazione a quanto previsto dalla lettera a) del precedente comma per "area pertinenziale" si intende l'area, facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato, destinata funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati, priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante, in termini di cubatura o volume minimo, tali da consentire in relazione al fabbricato una destinazione autonoma.

3. Sono soggetti ad imposta i fabbricati costruiti abusivamente, a prescindere dalla presentazione della domanda di sanatoria edilizia, qualora ammessa e dal relativo esito, e il terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato abusivo che, seppur non qualificato dagli strumenti urbanistici quale area a destinazione edificatoria, deve comunque ritenersi edificabile, ai soli fini tributari, dalla data di inizio lavori ove accertabile o desumibile con altri mezzi probatori.

Articolo 6 - Fabbricati assimilati all'abitazione principale

1. Sono assimilati all'abitazione principale 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, d.lgs. 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. 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, la cui omissione comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Articolo 7 - Base imponibile dei fabbricati e dei terreni agricoli

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili.

2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è determinato applicando, all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, le rivalutazioni e i coefficienti moltiplicatori determinati ai sensi del comma 745 dell'articolo 1 della l. n. 160/2019 e successive modifiche e integrazioni.

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 dell'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'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, 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.

4. 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:

- a) variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare (es. da abitazione ad ufficio);
- b) soppressione catastale di un'unità immobiliare;
- c) nuova costituzione catastale di un'unità immobiliare;
- d) fusione catastale di due o più unità immobiliari.

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) ed f), d.P.R. n.

380/2001, a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori la base imponibile è costituita dal valore del fabbricato di nuova costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità; l'utilizzo del fabbricato è dimostrabile a mezzo di prove indirette quali l'allacciamento a pubbliche utenze e purché siano riscontrabili gli elementi strutturali necessari funzionali all'uso (abitativo, industriale, commerciale, terziario e servizi).

6. 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, le rivalutazioni e il coefficiente moltiplicatore determinato ai sensi del comma 746 dell'articolo 1 della l. n. 160/2019 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 8 - Valore imponibile delle aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in Comune commercio al 01 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. Al fine di prevenire l'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, la Giunta Comunale può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali di riferimento dei terreni edificabili.

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 d.P.R. 06 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. Il terreno che costituisce pertinenza di fabbricato già edificato e iscritto o che deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano è escluso da imposizione in presenza dei requisiti e condizioni di cui al precedente articolo 5, comma 2.

Articolo 9 - Riduzioni della base imponibile

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

- a) i fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) i fabbricati dichiarati inagibili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; l'inagibilità 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 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, corredata da relazione tecnica da parte di tecnico abilitato che attesti la dichiarazione di inagibilità del fabbricato;

- c) 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.

Articolo 10 - Requisiti di fabbricati inagibili

1. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui al precedente articolo 9, comma 1, lettera b), 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.

2. 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'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

3. 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'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- b) fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, 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.

4. 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.

5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuato 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.

6. 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. n. 445/2000, contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile che il Servizio Tributi si riserva di sottoporre ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità; 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.

7. 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.

8. L'omissione di uno degli adempimenti di cui al comma 6 comporta la decadenza dal diritto al riconoscimento retroattivo ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

TITOLO III – ESENZIONI E RIDUZIONI

Articolo 11 - Esenzione di terreni agricoli

1. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato d.lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla l. 28 dicembre 2001, n. 448;
- c) a immutabile destinazione agro silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 l. 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Articolo 12 - Esenzioni di altri immobili

1. Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato e 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; l'esenzione compete esclusivamente in caso di identità tra soggetto possessore e soggetto utilizzatore;
- 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 5bis d.P.R. n. 601/1973 e successive modifiche e integrazioni;
- 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 tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con 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 91bis d.l. 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. Gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato a un soggetto di cui all'articolo 73,

comma 1, lettera c), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, con modalità non commerciali. Gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità. In ogni caso l'agevolazione non si applica alle fondazioni bancarie di cui al d.lgs. 17 maggio 1999, n. 153;

- h) a decorrere dal 01 gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- i) a decorrere dal 01 gennaio 2023, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, comma 2, o 633 c.p. o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al Comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione;
- j) a decorrere dal 01 gennaio 2023, all'Accademia dei Lincei si applicano le disposizioni di cui alla precedente lettera g) e all'articolo 16, comma 4, del presente Regolamento.

2. Le esenzioni di cui al comma 1 sono elencate in via tassativa e non suscettibili di interpretazione analogica.

Articolo 13 - Riduzioni per immobili locati a canone concordato

1. Si applica la riduzione d'imposta al 75 per cento alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla l. 9 dicembre 1998, n. 431:

- a) contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'articolo 2, comma 3;
- b) contratti per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2-3;
- c) contratti transitori di cui all'articolo 5, comma 1.

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. n. 431/1998 e successive modifiche e integrazioni, del D.M. 16 gennaio 2017. L'attestazione può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce.

Articolo 13bis - Riduzioni per le abitazioni possedute da pensionati esteri non residenti in Italia

1. A decorrere dal 01 gennaio 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta è applicata nella misura della metà.

TITOLO IV – VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, RISCOSSIONE, RIMBORSI E CONTENZIOSO

Articolo 14 - Aliquote, detrazioni ed agevolazioni

1. Le aliquote, le agevolazioni e le detrazioni 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; non va trasmessa al Dipartimento delle finanze, ma ne devono essere soltanto indicati gli estremi nella fase di trasmissione del Prospetto delle aliquote IMU, elaborato sul portale del Federalismo fiscale, che deve avvenire entro il termine perentorio 14 ottobre, al fine di esplicitare i suoi effetti dal primo gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata deliberazione ovvero mancata pubblicazione entro i relativi termini sono confermate le aliquote, le detrazioni e le agevolazioni vigenti nell'anno precedente, oppure, in loro assenza, quelle di base fissata dalla legge. In deroga all'articolo 1, comma 169, l. 27 dicembre 2006, n. 296, a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto di cui ai commi 756 e 757 dell'articolo 1 della legge n. 160/2019, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata nel termine di cui al primo periodo del presente comma, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge n. 160/2019.

3. Resta ferma la facoltà di modificare le aliquote del tributo entro il termine previsto dall'articolo 193, comma 2, d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per il ripristino degli equilibri di bilancio, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1, comma 169, l. 27 dicembre 2006, n. 296.

Articolo 15 - Versamento dell'imposta

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e 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 quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

2. 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 un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del MEF alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

3. I versamenti d'imposta sono effettuati esclusivamente mediante versamento diretto al Comune per mezzo di modello di pagamento unificato F24 di cui all'articolo 17 d.lgs. 09 luglio 1997, n. 241 ovvero mediante apposito bollettino di conto corrente postale unificato ovvero attraverso altre forme di pagamento previste dalla legge.

4. Non sono dovuti versamenti quando l'importo dell'imposta/tributo annuale complessivamente dovuta dal contribuente per tutti gli immobili posseduti o detenuti risulti pari o inferiore a euro 12,00 annui.

5. L'importo da versare è arrotondato all'euro superiore o inferiore a seconda che le cifre decimali siano superiori o inferiori/pari a 49 centesimi, in base a quanto previsto dal comma 166, dell'articolo 1, l. n. 296/2006; in caso di utilizzo del modello di pagamento unificato F24 di cui all'articolo 17 d.lgs. n. 241/1997, l'arrotondamento deve essere effettuato per ciascun codice tributo.

6. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti:

- a) effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto;
- b) effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del *de cuius*, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di presentazione della dichiarazione di successione;
- c) effettuati da parte degli eredi in caso di successione entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione;
- d) effettuati entro i termini differiti dalla Giunta Comunale per particolari situazioni.

7. Gli enti non commerciali effettuano il versamento in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e il 16 dicembre dell'anno di riferimento e l'ultima, a conguaglio, dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successive a quello di riferimento. Gli enti non

commerciali eseguono i versamenti con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso Comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al 01 gennaio 2020.

8. Per gli immobili compresi nel fallimento/liquidazione giudiziale o liquidazione coatta amministrativa, il curatore/liquidatore giudiziale o il commissario liquidatore, entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, devono eseguire il versamento delle imposte dovute per gli stessi immobili per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale.

9. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), d.lgs. n. 206/2005, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.

10. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), c.c., che sono accatastate in via autonoma, come bene comune non 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.

Articolo 16 - Dichiarazione IMU

1. I soggetti passivi IMU, ad eccezione degli enti non commerciali, devono presentare la dichiarazione 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. La dichiarazione può essere presentata mediante:

- a) consegna diretta al Comune che ne rilascia ricevuta;
- 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'articolo 3, comma 3, d.P.R. n. 322/1998 e successive modifiche e integrazioni, con le modalità applicative determinate dal Comune.

3. La presentazione della dichiarazione, ovvero la sua presentazione telematica, deve avvenire secondo le modalità e lo schema di modello approvato con il Decreto Ministeriale del 24 aprile 2024, ai sensi dell'articolo 1, comma 769, l. n. 160/2019 e successive modifiche e integrazioni; restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini IMU e TASI in quanto compatibili.

4. Gli enti non commerciali presentano la dichiarazione utilizzando il modello approvato con Decreto del Ministro dell'Economia e Finanze del 24 aprile 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. Si applica il

regolamento di cui al Decreto Ministeriale n. 200/2012. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

Articolo 17 - Funzionario Responsabile IMU

1. Con deliberazione della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'Imposta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 778, l. n. 160/2019 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 18 - Poteri del Comune

1. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario responsabile può:

- a) inviare questionari al contribuente;
- b) richiedere dati e notizie, anche in forma massiva, a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti;
- c) richiedere l'esibizione di documenti atti ad accertare la decorrenza di utilizzo dei locali
- d) richiedere notizie relative ai presupposti di applicazione tariffaria ai conduttori, agli occupanti, ai proprietari dei locali e/o delle aree e ad eventuali terzi;
- e) accedere alle banche dati di altri Enti nelle forme previste da eventuali appositi accordi o convenzioni attivate con soggetti pubblici e private;
- f) richiedere all'amministratore del condominio ed al soggetto gestore di servizi comuni in centri commerciali integrati o locali in multiproprietà la trasmissione di:
 - copia del registro di anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130 c.c. corredato dal numero degli occupanti o detentori delle singole unità immobiliari ed aree del condominio;
 - elenco degli occupanti o detentori dei locali ed aree del centro commerciale integrato o del complesso in multiproprietà.

2. L'utente è tenuto a produrre la documentazione e/o le informazioni entro il termine indicato nell'atto di richiesta. In caso di mancata collaborazione o di risposte non veritiere si applicano le sanzioni di cui all'articolo 21, comma 4, del presente Regolamento.

3. Il funzionario responsabile può, con provvedimento dirigenziale, conferire i poteri istruttori e ispettivi ai fini dell'accertamento, di contestazione immediata, redazione e di sottoscrizione del processo verbale di accertamento per le violazioni riscontrate, nonché i poteri di accesso di cui al comma 2 al personale titolato e autorizzato all'effettuazione delle operazioni di accertamento, sulla base dei requisiti e procedure di cui all'articolo 1, commi 179 e ss., l. n. 296/1996 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 19 - Attività di controllo e accertamento

1. Il Comune procede alla verifica ed accertamento delle dichiarazioni incomplete o infedeli ovvero dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, anche avvalendosi dei poteri istruttori ed ispettivi di cui all'articolo precedente.

2. Non si procede ad accertamento in caso di violazioni che non arrechino pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo e che non incidono sulla determinazione della base imponibile.

3. A seguito delle attività di cui ai precedenti commi, il Comune, entro i termini di legge, provvede alla notifica al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, di motivato avviso di accertamento d'ufficio od in rettifica.

4. Per gli avvisi diversi da quelli automatizzati, sostanzialmente automatizzati, di pronta liquidazione e di controllo formale delle dichiarazioni, nonché per i casi motivati di fondato pericolo per la riscossione, è prevista la partecipazione del contribuente alla fase istruttoria mediante il contraddittorio informato ed effettivo, secondo le modalità previste dalla normativa-

5. 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. a pena di annullabilità.

6. L'avviso di accertamento è motivato, a pena di annullabilità, indicando specificamente i presupposti, i mezzi di prova e le ragioni giuridiche su cui si fonda la decisione. Se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto, che non è già stato portato a conoscenza dell'interessato, lo stesso è allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale e la motivazione indica espressamente le ragioni per le quali i dati e gli elementi contenuti nell'atto richiamato si ritengono sussistenti e fondati. Nel caso in cui l'avviso di accertamento sia stato preceduto dal contraddittorio preventivo, devono essere anche specificati i motivi per i quali non vengono accolte, totalmente o parzialmente, le controdeduzioni del contribuente.

7. Il Comune, per la propria azione impositiva, si avvale anche dell'istituto dell'accertamento con adesione, secondo normativa vigente.

8. Le riscossioni conseguenti ad atti di cui al presente articolo sono effettuate secondo le modalità stabilite dalla legge o disposizioni regolamentari.

9. A richiesta del contribuente l'ufficio provvede alla compensazione tra importi a debito ed importi a credito anche relativi a diverse annualità. L'avviso di accertamento deve, in ogni caso, indicare distintamente l'intero importo a debito e l'importo a credito che si compensa. L'eventuale eccedenza di credito non compensata potrà essere rimborsata al contribuente oppure utilizzata per successivi versamenti.

Articolo 20 - Interessi

1. Il Comune applica gli interessi per la riscossione e per il rimborso dell'imposta, nella misura legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giornaliera con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili o dalla data dell'eseguito versamento.

Articolo 21 - Sanzioni

1. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta o tributo dovuto alle scadenze perentorie di versamento si applica la sanzione prevista dall'articolo 13 d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 471 e successive modifiche e integrazioni.

2. In caso di omessa presentazione della dichiarazione, anche relativamente uno solo degli immobili posseduti, occupati o detenuti, si applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% del tributo non versato, con un minimo di euro 50,00, da graduare sulla base dei criteri previsti dall'articolo 7 d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472.

3. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% del tributo non versato, con un minimo di euro 50,00, da graduare sulla base dei criteri previsti dall'articolo 7 d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472.

4. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario e all'istanza di cui all'articolo 18 entro il termine indicato nell'atto di richiesta e comunque entro 60 giorni dalla sua notificazione si applica la sanzione amministrativa da euro 100,00 a euro 500,00; Le sanzioni di cui ai commi 2, 3 e 4 sono ridotte a un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

Articolo 22 - Riscossione coattiva

1. 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 d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;
- b) al soggetto preposto alla riscossione nazionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 2 d.l. 22 ottobre 2016, n. 193 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 23 - Somme di modesto ammontare

1. Ai sensi dell'articolo 1, comma 168, legge 27 dicembre 2006, n. 296, non si procede al versamento in via ordinaria e al rimborso per somme pari od inferiori a euro 12,00 per anno d'imposta.

2. Il Comune non procede all'accertamento e alla riscossione dei relativi crediti qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 12,00.

Articolo 24 - 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 secondo le disposizioni contenute nel d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 25 - Rimborsi e compensazioni

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 viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. Il rimborso dell'imposta pagata per aree fabbricabili per ciascun esercizio finanziario e successivamente divenute inedificabili (escluso il caso che sia stato richiesto dal contribuente che diventassero inedificabili), può essere richiesto entro il termine di 365 giorni a far tempo dalla pubblicazione sul BUR dell'approvazione della relativa variante urbanistica da parte del competente organo regionale ed è limitata all'imposta versata e relativa a n. 2 anni precedenti la comunicazione stessa.

3. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura prevista dal precedente articolo 20, a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

4. Non sono eseguiti rimborsi per importi pari od inferiori a euro 50,00 per ciascun anno d'imposta.

5. Su specifica istanza del contribuente è possibile richiedere l'autorizzazione a procedere alla compensazione delle somme a credito dell'imposta IMU non dovuta e versata, senza computo dei relativi interessi, con le somme dovute per la medesima imposta in occasione della scadenza di versamento immediatamente successiva e fino ad esaurimento del credito d'imposta; sulla base della richiesta pervenuta e in esito alle verifiche compiute, il Funzionario responsabile autorizza la compensazione, rilasciando al contribuente, in luogo del rimborso, una attestazione indicante l'ammontare del credito e degli importi compensabili per ogni annualità d'imposta.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 26 - Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento

1. Il presente Regolamento, pubblicato nei modi e tempi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2026, con conseguente abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con il presente Regolamento.

2. Il presente Regolamento si adegua automaticamente in relazione alle modificazioni della normativa nazionale.

3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente Regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.