

**Comune di Fonte**

**REGOLAMENTO  
PER L'APPLICAZIONE  
DELLA "NUOVA" IMU**

*(approvato con delibera C.C. n.2 del 03/04/2020 )*

# **INDICE**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 – Oggetto del regolamento
- Art. 2 – Oggetto dell'imposta
- Art. 3 – Soggetto passivo
- Art. 4 – Definizione di fabbricato e di area pertinenziale del medesimo
- Art. 5 – Definizione di abitazione principale e unità abitative assimilate
- Art. 6 – Definizione di aree edificabili
- Art. 7 – Valore venale delle aree edificabili

## **TITOLO II AGEVOLAZIONI**

- Art. 8 – Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 9 – Altre esenzioni

## **TITOLO III DICHIARAZIONI, VERSAMENTI E CONTROLLI**

- Art. 10 – Dichiarazioni
- Art. 11 – Modalità del versamento
- Art. 12 – Istituti deflativi del contenzioso
- Art. 13 – Riscossione Coattiva
- Art. 14 – Dilazione di pagamento di avvisi di accertamento
- Art. 15 – Potenziamento dell'ufficio Tributi
- Art. 16 – Rimborsi
- Art. 17 – Interessi
- Art. 18 – Arrotondamenti

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 19 – Norme di rinvio

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Oggetto del Regolamento**

1 Il presente regolamento disciplina l'applicazione della nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, da applicarsi sul territorio del Comune di Fonte, in conformità alla potestà regolamentare generale riconosciuta ai Comuni ad opera dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive integrazioni e modificazioni.

2. Soggetto attivo dell'imposta municipale è il Comune, per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio.

3. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI, secondo quanto dettato dall'art. 1, commi 739 e ss., della Legge n. 160/2019. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi in materia di imposta municipale propria nonché dalle norme a questa applicabili, come pure le disposizioni attinenti alla gestione delle entrate tributarie dell'ente comunale.

### **Art. 2 Oggetto d'imposta**

1. Ai sensi dell'art. 1, commi 739 e seguenti della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono assoggettati all'imposta di cui al presente regolamento tutti gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Fonte, ad esclusione di quelli espressamente indicati dalle normative vigenti, nonché dal presente regolamento.

2. Presupposto della nuova IMU è, nel dettaglio, il possesso di fabbricati, abitazioni principali di lusso, ossia incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa ad esclusione dei fabbricati destinati ad abitazione principale.

Sono esenti dal pagamento dell'imposta i terreni agricoli ricadenti nel territorio del Comune di Fonte ai sensi dell'art. 1 comma 758 lettera d) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

### **Art. 3 Soggetto passivo**

1. Soggetto passivo della nuova IMU è il proprietario di immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residente nel territorio dello Stato o se non ha ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercita l'attività.

2. Nel caso di assegnazione della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice, soggetto passivo è il genitore assegnatario della casa medesima; il predetto provvedimento costituisce il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

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

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

4. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (ex art. 69, c. 1, lett. a), di cui al D.Lgs. n. 206/2005, nonché per gli immobili del condominio, il versamento della nuova IMU è effettuato da chi amministra il bene.

5. Nell'ipotesi in cui vi siano 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.

6. La modalità di applicazione della nuova IMU, di cui al precedente comma, si applica anche per le esenzioni o le agevolazioni d'imposta.

#### **Art. 4**

##### **Definizione di fabbricato e di area pertinenziale del medesimo**

1. Al fine dell'applicazione dell'imposta disciplinata dal presente regolamento, per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, con attribuzione di rendita catastale.
2. 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.
3. L'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza è considerata parte integrante del fabbricato, purché accatastata unitariamente al fabbricato medesimo.
4. Il concetto di pertinenza, con riferimento all'area pertinenziale, deve essere inteso esclusivamente considerando le disposizioni urbanistiche che considerano tali le aree prive di autonoma destinazione, la cui finalità è strettamente legata all'edificio principale.

#### **Art. 5**

##### **Definizione di abitazione principale e unità abitative assimilate**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
2. E' assimilata all'abitazione principale, oltre alle fattispecie previste dalla legge, 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. 6**

##### **Definizione di aree edificabili**

1. 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.
2. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del Cod. Civ..

#### **Art. 7**

##### **Valore venale delle aree edificabili**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili 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, vengono disciplinate le casistiche di cui ai commi successivi.

2. Nell'ipotesi 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. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, da considerarsi 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.

3. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio e ridurre l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale può determinare periodicamente valori di riferimento delle aree fabbricabili, per zone omogenee e secondo destinazioni urbanistiche.

4. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 1 comma 746 della Legge 160/2019, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 3, salvo che da atti ufficiali non risulti un valore superiore.

5. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 3 del presente articolo, non gli compete alcun rimborso per eccedenza di imposta versata.

6. I valori determinati ai sensi del comma 3 hanno effetto per l'anno d'imposta cui il bilancio si riferisce e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi. In sede di prima applicazione, ove non si proceda alla determinazione di valori di riferimento ai sensi del comma 3 del presente articolo, sono confermati i valori già determinati ai fini della "vecchia" IMU.

## **TITOLO II AGEVOLAZIONI**

### **Art. 8 Fabbricati inagibili e inabitabili**

1. Ai sensi del comma 747 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, la cui inagibilità o inabitabilità risulta sopravvenuta e l'agevolazione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le predette condizioni; l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, da allegare alla dichiarazione; in alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 con cui attesta di essere in possesso della dichiarazione di inagibilità o inabitabilità, come indicato, del fabbricato, redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato da allegare alla dichiarazione.

2. Al fine dell'applicazione della riduzione del 50 per cento della base imponibile per i fabbricati inagibili o inabitabili deve sussistere una situazione di fatiscenza sopravvenuta.

3. In particolare, l'inagibilità od inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

4. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

5. I fabbricati o le unità immobiliari devono possedere le caratteristiche di seguito indicate: immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, che detta

norme per l'edilizia residenziale, ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente strumento edilizio vigente e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano 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 compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.).

### **Art. 9 Altre esenzioni**

Sono altresì esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante i quali sussistono le condizioni, oltre alle fattispecie previste per legge, gli immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad altro Ente territoriale.

Rientrano altresì nell'agevolazione gli immobili dati in uso gratuito ad Associazioni alle seguenti condizioni:

- Che l'Associazione sia regolarmente costituita con atto pubblico o scrittura privata oppure abbia aderito ad Enti od organismi a carattere nazionale regionale o provinciale;
- Che sia operante nel territorio comunale;
- Che non abbia scopi di lucro;
- Che il contratto di comodato sia registrato;
- Che l'immobile oggetto di comodato sia convenzionato con il Comune per i rispettivi scopi istituzionali o statutari.

## **TITOLO III DICHIARAZIONI E CONTROLLI**

### **Art. 10 Dichiarazioni**

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la modifica, utilizzando l'apposito modello approvato con decreto ministeriale.
2. 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.
3. Restano valide le dichiarazioni già presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, IMU e TASI per quanto compatibili.

### **Art. 11 Modalità del versamento**

1. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate di pari importo, 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.
2. L'imposta non deve essere versata qualora essa sia uguale o inferiore ad euro 8,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
3. Nel caso di contitolarità di immobili i versamenti IMU effettuati da un contitolare, anche per conto degli altri, si considerano regolarmente eseguiti purchè l'imposta relativa agli immobili in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento e vengano comunicati in forma scritta all'ufficio tributi i dati relativi ai contitolari.

### **Art. 12 Istituti deflativi del contenzioso**

1. Al fine di ridurre i contrasti con i contribuenti, si applica l'istituto dell'accertamento con adesione, come disciplinato dal regolamento adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27/1998, nonché tutti gli altri istituti deflativi previsti dalla legislazione vigente.

### **Art. 13 Riscossione coattiva**

Ai decorrere dal 1° gennaio 2020 gli avvisi di accertamento hanno valore di intimazione ad adempiere, entro il termine per presentare ricorso, all'obbligo di pagare gli importi ivi contenuti a titolo di imposta, sanzioni e interessi. Decorso il termine utile per la proposizione del ricorso, l'atto diventa esecutivo (art. 1 comma 792 della Legge n. 160/2019) Trascorsi 30 giorni dal termine ultimo per il versamento, la riscossione dell'ammontare dovuto verrà effettuata coattivamente.

La riscossione coattiva potrà essere effettuata:

- a) direttamente dal Comune che avvierà la procedura di riscossione di quanto dovuto, inclusa l'esecuzione forzata, senza la preventiva notifica dell'ingiunzione di pagamento di cui al R.D. n. 639/1910;
- b) a mezzo Agenzia Entrate Riscossione (ADER), che vi provvederà senza la preventiva notifica della cartella di pagamento;

- c) da uno dei soggetti di cui all'art. 52, comma 5, lettera b) del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, che vi provvederà senza la preventiva notifica dell'ingiunzione di pagamento di cui al R.D. 639/1910.

#### **Art. 14 - Dilazione del pagamento di avvisi di accertamento**

Per i debiti, non inferiori a € 100,00 comprensivi di imposta, sanzioni ed interessi, risultanti da avvisi di liquidazione o accertamento, prima della scadenza del termine del pagamento, possono essere concesse, su specifica istanza del contribuente, rateizzazioni del pagamento delle somme dovute fino a un massimo di 72 rate mensili alle condizioni e nei limiti seguenti:

- da euro 100,01 a euro 500,00 fino a quattro rate mensili
- da euro 500,01 a euro 3.000, da cinque a ventiquattro rate mensili
- da euro 3.001,00 a euro 6.000,00 da venticinque a trentasei rate mensili
- da euro 6.000,01 a euro 20.000,00 da trentasette a cinquanta rate mensili
- oltre euro 20.000,00 da cinquantuno a settantadue rate mensili
- decadenza del beneficio concesso, nel caso di mancato pagamento alla scadenza di due rate, con conseguente avvio delle procedure di recupero coattivo;
- applicazione degli interessi di rateizzazione nella misura prevista dal saggio di interesse legale vigente;
- inesistenza di morosità relative a precedenti rateizzazioni o dilazioni;
- versamento dell'importo della prima rata entro il termine di sessanta giorni dalla istanza del contribuente;
- l'estinzione del debito avverrà a rate costanti.
- e' consentita in ogni momento l'estinzione totale dell'intero debito comprensiva degli interessi sino a quel momento maturati;
- l'accoglimento della richiesta di rateizzazione o dilazione di pagamento così come l'estinzione anticipata sarà formalizzato da un atto di approvazione sottoscritto dal Funzionario responsabile d'imposta:

#### **Art. 15**

##### **Potenziamento dell'ufficio Tributi**

1. Al fine del potenziamento dell'Ufficio Tributi, la Giunta Comunale può adottare i provvedimenti necessari affinché al predetto ufficio siano garantite adeguate risorse finanziarie, strumentali e umane da determinarsi in sede di programmazione di bilancio. Il potenziamento dell'ufficio dovrà effettuarsi attraverso le seguenti modalità:

- incremento programmato del personale addetto;
- cura della formazione del personale esistente;
- erogazione di compensi incentivanti al personale addetto.

2. Al personale addetto alle attività dell'Ufficio Tributi può essere riservato un compenso incentivante, in aggiunta ai compensi previsti dal CCNL, commisurato alla percentuale fissata dalla Giunta Comunale, in relazione alle somme riscosse a seguito dell'attività di accertamento.

#### **Art. 16**

##### **Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente

accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. Sulle somme da rimborsare sono calcolati gli interessi nella misura del tasso legale su base annuale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

3. Non si procede al rimborso di somme inferiori ad euro 8,00.

#### **Art. 17 Interessi**

1. Sulla somma a titolo di tributo dovuto dal contribuente a seguito di accertamento o di imposta da rimborsare, vengono calcolati interessi nella misura del tasso legale così come determinato ai sensi dell'art. 1284 del codice civile.

#### **Art. 18 Arrotondamenti**

1. I versamenti devono essere effettuati con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo.

### **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 19 Norme di rinvio**

1. All'imposta oggetto del presente regolamento è applicabile l'istituto giuridico del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del D.Lgs. 18/12/1997, n. 472 come modificato dal D.L. n. 124/2019 (collegato alla Legge di Bilancio) convertito con modificazioni nella L. nr. 157 del 19/12/2019.
2. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si applica quanto dettato dall'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge n. 160/2019, nonché le altre disposizioni vigenti in materia di IMU.