



COMUNE DI MONTECCHIA DI CROSARA
PROVINCIA DI VERONA

Regolamento
per l'applicazione della nuova
Imposta Municipale Propria
(I.M.U.)

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 13/07/2020

INDICE

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento*
- Art. 2 – Definizione di fabbricato e di area pertinenziale del medesimo*
- Art. 3 – Definizione di abitazione principale e pertinenze*
- Art. 4 – Unità abitative assimilate all'abitazione principale*
- Art. 5 – Immobili inagibili ed inabitabili*
- Art. 6 – Versamenti*
- Art. 7 – Esenzioni*
- Art. 8 – Rimborsi*
- Art. 9 – Valori di riferimento delle aree edificabili*
- Art. 10 - Determinazione dell'imposta dovuta*
- Art. 11 - Funzionario Responsabile IMU*
- Art. 12 - Poteri del Comune*
- Art. 13 - Entrata in vigore*

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 Montecchia di Crosara, 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. 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, nonché al comma 1, dell'art. 8 e al comma 9, dell'art. 9, del D.Lgs. n. 23/2011, mantenendo applicabili le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.
3. 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
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. In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulta accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica della cosiddetta "graffatura". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.
4. Il concetto di pertinenza, con riferimento all'area pertinenziale, deve essere inteso esclusivamente considerando le disposizioni urbanistiche che considerano tali le opere prive di autonoma destinazione, la cui finalità è strettamente legata all'edificio principale.

ART. 3
DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

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. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.
3. L'abitazione principale, come definita al precedente comma 1 e quelle ad essa assimilate, ai sensi del successivo articolo 7, non sono assoggettate all'IMU, di cui al presente regolamento, ad eccezione di quelle iscritte in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, come unica unità immobiliare.
4. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle 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.
5. Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale iscritte in categoria catastale A/1, A/8, A/9, assoggettate all'IMU, è applicata una detrazione d'imposta, nella misura di euro 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale e in proporzione alla quota di possesso in caso di comproprietà.

ART. 4

UNITA' ABITATIVE ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Sono considerate assimilate alle abitazioni principali le seguenti unità immobiliari:
 - a. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - b. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - c. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146, del 24 giugno 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. 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.

ART. 5
IMMOBILI INAGIBILI ED INABITABILI

1. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui all'art. 1, comma 747, lett. b) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, 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'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
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'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.
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 (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.
6. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione il fabbricato deve essere di fatto non utilizzato; 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. 445/2000 al Servizio Tributi della dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 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, sempre che 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 il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

ART. 6 **VERSAMENTI**

1. Il versamento non è dovuto qualora l'importo dell'imposta sia uguale o inferiore a 5,00 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno d'imposta e non alle singole rate di acconto e di saldo.
2. I versamenti dell'imposta si considerano regolarmente eseguiti anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.
3. Il Comune può, differire i termini dei versamenti ordinari dell'imposta per i soggetti passivi che hanno l'obbligo di versamento del tributo, quando si verificano le seguenti situazioni:
 - a. gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri eventi di natura straordinaria;
 - b. particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

ART. 7 **ESENZIONI**

1. Sono esenti dall'imposta i fabbricati dati in comodato gratuito al Comune, alla Provincia, alla Regione o ad altro ente territoriale o anche ad enti non commerciali, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statuari.
2. L'esenzione di cui al comma precedente spetta solo se il contratto di comodato d'uso è registrato ed è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
3. 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.

ART. 8 **RIMBORSI**

1. Ai sensi dell'articolo 1, comma 168, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, non si procede al rimborso per somme pari od inferiori a 10,00 euro per anno di imposta.

ART. 9 **VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune con deliberazione di Giunta Comunale, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.

3. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
4. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.
5. 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.
6. In sede di prima applicazione del tributo rimangono validi i valori di riferimento già approvati dalla Giunta in materia della precedente IMU.

ART. 10
DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA DOVUTA

1. Pur considerando che a ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, l'imposta è dovuta con riferimento a questi, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso.
2. Il mese durante il quale il possesso si è protrato per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto, è computato per intero.
3. 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.

ART. 11
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'art. 1, c. 778 della L. 160/2019 e s.m.i.

ART. 12
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 (contratti di locazione, affitto, scritture private ecc.);
 - 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'art. 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'art. 1, comma 775 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

ART. 13
ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020.-