

COMUNE DI TRAVERSETOLO
(Provincia di PARMA)

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
IMU

Anno 2020
Approvato con delibera di C.C. n. 16 del 19/06/2020

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	3
Articolo 1 – Oggetto	3
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	3
Articolo 3 – Aree pertinenziali dei fabbricati	4
Articolo 4 - Aree fabbricabili divenute inedificabili	4
Articolo 5 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	5
Articolo 6 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili	5
Articolo 7 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione	6
Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare	7
TITOLO II – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI	7
Articolo 9 – Differimento del termine di versamento	7
Articolo 10 – Esenzione immobile dato in comodato al Comune o altro ente territoriale	7
Articolo 11 – Riduzioni per immobili locati a canone concordato	7
Articolo 12 – Unità collabenti	8
TITOLO III - ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI	8
Articolo 13 - Versamenti minimi	8
Articolo 14 – Interessi moratori	8
Articolo 15 – Rimborsi e compensazione	8
Articolo 16 – Accertamento esecutivo e rateazione	9
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	9
Articolo 17 - Entrata in vigore del regolamento	9

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i Regolamenti Comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, 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, e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo, consentito dalla normativa nazionale, per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, e allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenziosi, la Giunta Comunale può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. Ad ogni buon conto i valori espressi dalla Giunta comunale sono da intendersi come valori di riferimento e quindi non rappresentano un vincolo per l'attività di accertamento che potrà utilizzare ogni elemento ulteriore utile a determinare il valore venale dell'area.
3. 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, un valore superiore a quello deliberato.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione del valore predeterminato dalla Giunta comunale, da graduarsi in ragione del vincolo.
6. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito,

ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

7. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico.

Articolo 3 – Aree pertinenziali dei fabbricati

1. Per area pertinenziale di un fabbricato 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, irrilevante in termini di cubatura o volume minimo (come definito al successivo comma 2), priva di autonoma destinazione e che esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con il fabbricato principale.
2. Ai fini della qualificazione di area pertinenziale del fabbricato, ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente, si deve intendere l'area che, in relazione all'indice di utilizzazione fondiaria o in un altro modo denominato, detiene una capacità edificatoria residua e non sfruttata che non ecceda la consistenza del 20% della superficie utile del fabbricato principale e che, in ogni caso, sia tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, la realizzazione di un manufatto con una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.
3. A far data dal 1° gennaio 2020, qualora la capacità edificatoria residua ecceda il limite del 20% come definito dal precedente comma 2, ai fini della determinazione del valore imponibile dell'area, da considerarsi non pertinenziale al fabbricato, occorre tener conto dell'intera capacità edificatoria residua non sfruttata.

Articolo 4 - Aree fabbricabili divenute inedificabili

1. Per le aree divenute inedificabili a seguito di adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al 1° gennaio 2020, il proprietario dell'area ha diritto a richiedere il rimborso dell'IMU pagata. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
2. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.
3. Il rimborso compete a decorrere dalla data di adozione delle varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali di cui al comma 1 per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto ugualmente sulla base del valore dell'area edificabile.
4. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

Articolo 5 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.
2. Al verificarsi della situazione di cui al presente articolo e per beneficiare della previsione di cui al comma 1 del presente articolo, il soggetto passivo è tenuto a presentare, con mezzi idonei che ne garantiscano la ricezione, al Comune apposita comunicazione, nella quale dichiarerà il possesso delle condizioni soprarichiamate mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. La comunicazione deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU relativa al periodo d'imposta in cui si verifica la situazione del presente articolo. Nel caso sia già stata presentata, la comunicazione vale anche per gli anni successivi a condizione che non intervengano ulteriori modifiche che andranno quindi comunicate nei suddetti termini.

Articolo 6 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
4. A titolo esemplificativo, si possono ritenere inabitabili o inagibili i fabbricati che presentano le seguenti condizioni:
 - Strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
 - Strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
 - Edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a persone o cose;
 - Edifici, che per loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale furono destinati; tra queste caratteristiche rientra ad esempio la vetustà della costruzione accompagnata da evidente degrado strutturale dell'immobile;
 - Assenza di condizioni igienico-sanitarie.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2. Qualora la dichiarazione risulti mendace, il dichiarante decade dal beneficio, con la conseguente applicazione della sanzione penale di cui agli artt. 74, comma 1 e 75 del D.P.R. n. 445/2000.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
 7. Nel caso di emissione di ordinanze sindacali che attestino condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, l'agevolazione fiscale di cui al precedente comma 1 è ammessa solo nel caso siano stati rispettati i requisiti di cui al precedente comma 2 da attestare secondo le procedure indicate dal precedente comma 3.
 8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
 9. Mantengono efficacia, ai fini della riduzione di cui al comma 1, 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, i fabbricati continuino ad essere posseduti dallo stesso soggetto passivo e soddisfino i requisiti qualificanti lo stato di inabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal precedente comma 2; in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU confermativa del possesso dei requisiti.
 10. L'omissione di uno degli adempimenti previsti dal precedente comma 5 comporta la decadenza dal diritto al riconoscimento retroattivo, ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Articolo 7 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione e/o ristrutturazione, del quale, prima della fine dei lavori edilizi, sia di fatto utilizzata una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale, tale porzione risponde, ancorché non iscritta in catasto, alla definizione di fabbricato ai fini IMU sin dalla data dell'effettivo utilizzo ed è assoggettata ad imposta come tale. Conseguentemente, la porzione sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione (anche se già accatastata in categoria F/3) continuerà ad essere assoggettata ad IMU sulla base del valore dell'area edificabile determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione utilizzata e soggetta ad IMU come fabbricato.
2. Nel caso di un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari iscritte in catasto nelle categorie ordinarie dei gruppi A, B, C, o nelle categorie speciali dei gruppi D, E, ove vi siano anche immobili in corso di costruzione è dovuta l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore è determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione iscritta in catasto nelle categorie ordinarie o speciali e assoggettata ad IMU come fabbricato.

Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 9 - Differimento del termine di versamento

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento dell'imposta dovuta a carico del *de cuius* e a carico degli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta (mese di dicembre dell'anno in cui è avvenuto il decesso). Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento dell'imposta dovuta a carico del *de cuius* e a carico degli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo (mese di giugno dell'anno successivo a quello in cui è avvenuto il decesso).
2. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
3. Con riferimento agli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, il differimento dei termini di cui al presente articolo viene disposto con contestuale comunicazione al Ministro dell'Economia e delle finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.

Articolo 10 - Esenzione immobile dato in comodato al Comune o altro ente territoriale

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. L'esenzione di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
4. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 9.

Articolo 11 - Riduzioni per immobili locati a canone concordato

1. Alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla Legge n. 431/1998:
 - a) Contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;

b) Contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, commi 2 e 3;

c) Contratti transitori di cui all'art. 5 comma 1;

l'imposta è determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune con riduzione al 75%.

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 Legge 431/1998 e s.m.i., del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo unilaterale definito in sede locale (solo per comuni ricompresi in accordi territoriali stipulati in data successiva al 15/03/2017).

Articolo 12 – Unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2, l'imposta è dovuta in base al valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.
- 2.

TITOLO III - ACCERTAMENTO, CONTROLLI E SANZIONI

Articolo 13 - Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 14 – Interessi moratori

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di due punti percentuali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Articolo 15 – Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 14. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento, ovvero dal momento in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 13.
4. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

5. L'obbligazione tributaria IMU di importo non superiore ad euro mille può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMU, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposta comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.
6. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare al Comune entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta dell'anno di riferimento (mese di dicembre). È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

Articolo 16 – Accertamento esecutivo e rateazione

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla legge n. 160 del 2019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 12,00.
3. Il Comune, o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel regolamento comunale per la riscossione coattiva.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 17 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

