

Comune di Colle Umberto

Provincia di Treviso

Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU

Approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 29.07.2020

SOMMARIO

Art. 1 – Oggetto	3
Art. 2 – Aree fabbricabili	3
Art. 3 – Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.....	3
Art. 4 - Aree fabbricabili divenute inedificabili	4
Art. 5 – Abitazione di anziani o disabili in istituti di ricovero	5
Art. 6– Esenzione immobile dato in comodato.....	5
Art. 7 – Versamenti.....	5
Art. 8 – Differimento termini di scadenza.....	6
Art. 9 – Interessi	6
Art. 10 – Rimborsi.....	6
Art. 11 – Compensazioni.....	6
Art. 12 – Accertamento con adesione.....	7
Art. 13 – Accertamento esecutivo e rateazione.....	7
Art. 14 – Disposizioni finali ed efficacia.....	7

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare dei Comuni prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27.12.2019 n. 160 (legge di bilancio 2020).
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 2 – Aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili, il valore 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.
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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
3. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.
4. I valori di cui al precedente comma 3, deliberati ai soli fini orientativi del versamento dell'Imposta Municipale Propria, non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente e non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi. Resta ferma la possibilità per il Comune di emettere provvedimenti di accertamento che si discostino, motivatamente, dai valori determinati.
5. In assenza di variazioni si intendono confermati i valori precedentemente deliberati.
6. 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, un valore superiore a quello deliberato.
7. 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.

Art. 3 – Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

1. Ai fini dell'applicazione della riduzione della base imponibile, si considerano inagibili e di fatto non utilizzabili i fabbricati che si trovano in uno stato di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì solo con interventi di restauro, risanamento conservativo e/o ristrutturazione, ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 06.06.2001, n. 380, e ss.mm.ii..
2. Più precisamente, fermo il presupposto del non utilizzo di fatto dell'immobile, l'inagibilità del fabbricato o della singola unità immobiliare che lo compone, è data dalla presenza di una o più delle seguenti fattispecie:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con lesioni gravi, tali da costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con lesioni gravi che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo totale o parziale;
 - c) edificio per il quale 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, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione, ecc..), non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati.
3. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili i fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, alla manutenzione, al recupero, al restauro, al risanamento conservativo, alla ristrutturazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
 4. L'inagibilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il proprietario ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.Lgs. 504/1992, come sostituito dall'art. 3 comma 55, della L. n. 662/1996, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dai periodi precedenti.
 5. La riduzione si applica per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati, dalla data di presentazione al Comune della richiesta o della dichiarazione sostitutiva di cui sopra e cessa con l'inizio dei lavori di cui al comma 7.
 6. I soggetti passivi si impegnano:
 - in caso di inagibilità, a rendere inaccessibili i fabbricati, sbarrando gli ingressi (porte e finestre) e segnalando, con apposita cartellonistica ben visibile, il divieto di accesso e la pericolosità dei fabbricati;
 - a non utilizzare, e a non far utilizzare a terzi, i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, se non dopo gli opportuni interventi edilizi, autorizzati dal Comune, per renderli agibili e abitabili;
 - a fornire eventuale documentazione che sia richiesta per provare le condizioni di inagibilità/inabitabilità, e di effettivo non utilizzo, nonché a consentire al personale tecnico del Comune di effettuare idoneo sopralluogo per accertare lo stato dei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.
 7. Nei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili non devono essere in corso interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d), e) e f), del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, che comportino il versamento dell'imposta in base al valore dell'area fabbricabile.

Articolo 4 - Aree fabbricabili divenute inedificabili

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta. 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 per non più di cinque¹ periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto 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.

Art. 5 – Abitazione di anziani o disabili in istituti di ricovero

1. Si considera abitazione principale, con la conseguente applicazione delle disposizioni previste per il possesso della stessa, l'unità immobiliare, in precedenza adibita ad abitazione principale, posseduta da anziani o disabili che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa abitazione non risulti locata.
2. 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.
3. La presente disposizione può essere applicata a una sola abitazione.
4. Alla stessa disciplina dell'abitazione sono sottoposte le eventuali pertinenze.

Articolo 6– Esenzione immobile dato in comodato

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. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

Art. 7 – Versamenti

1. Non sono dovuti versamenti quando l'importo dell'imposta annuale complessivamente dovuta dal contribuente per tutti gli immobili posseduti o detenuti risulti pari o inferiore a Euro 12,00 annui.
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti:
 - 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;
 - 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;
 - effettuati da parte degli eredi in caso di successione entro 30 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione;
 - effettuati entro i termini differiti dalla Giunta Comunale per particolari situazioni.
3. L'imposta, gli interessi e le sanzioni conteggiate al lordo di eventuali agevolazioni, dovuti in seguito a provvedimenti di accertamento emessi dal Comune, possono essere corrisposti in rate mensili.

Art. 8 – Differimento termini di scadenza

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. Con Deliberazione dell'Organo competente i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per la sola quota dovuta in favore del Comune, quando si verificano:
 - gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie ve altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.

Art. 9 – Interessi

1. Sulle somme dovute per l'imposta non versata alle prescritte scadenze si applicano gli interessi moratori nella misura pari al tasso annuo di interesse legale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 10 – Rimborsi

1. Il Comune provvede a effettuare il rimborso entro 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione della domanda.
2. Sull'imposta rimborsata spettano gli interessi nella misura pari al tasso annuo di interesse legale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
3. 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 ed in esito alle verifiche compiute, il funzionario responsabile autorizza la compensazione, rilasciando al contribuente, in luogo del rimborso, un'attestazione indicante l'ammontare del credito e degli importi compensabili per ogni annualità d'imposta.
4. Non sono eseguiti rimborsi per importi annui complessivi da rimborsare inferiori a € 12,00 (euro dodici/00).

Art. 11 – Compensazioni

1. Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito riferite al medesimo contribuente purché inerenti il medesimo tributo. Nel caso il credito sia attinente ad anno d'imposta successivo, la compensazione tiene conto delle sanzioni ed interessi sulle somme a debito. Il Funzionario responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.
2. Nel caso in cui le somme a credito siano maggiori del tributo dovuto, la differenza può essere utilizzata in compensazione nei versamenti successivi, ovvero ne può essere chiesto il rimborso. In tal caso, il rispetto del termine di decadenza per l'esercizio del diritto al rimborso deve essere verificato dal contribuente alla data di prima applicazione della compensazione.

3. Non si procede alla compensazione per importi pari o inferiori ad euro 12,00 quale importo fissato per i versamenti minimi da parte dei contribuenti.
4. E' ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modello predisposto dal Comune. E' fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

Art. 12 – Accertamento con adesione

1. Il Comune, per la propria azione impositiva, si avvale anche dell'istituto dell'accertamento con adesione, disciplinato dal D.Lgs. n. 218/97.

Art. 13 – 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.

Art. 14 – Disposizioni finali ed efficacia

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.
2. E' abrogata ogni altra norma regolamentare non compatibile con quelle del presente regolamento.
3. Il presente regolamento si applica dall'anno d'imposta 2020.