



Comune di Adro

Provincia di Brescia

**REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(I.M.U.)**

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30.07.2020, dichiarata immediatamente eseguibile.
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 10.02.2022, dichiarata immediatamente eseguibile.**

Comune di Adro
Provincia di Brescia

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(I.M.U.)**

INDICE:

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 – Definizione di abitazione principale
- Art. 3 - Disciplina delle pertinenze dell'abitazione principale
- Art. 4 - Assimilazioni all'abitazione principale
- Art. 5 - Abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti
- Art. 6 - Aree edificabili pertinenziali al fabbricato
- Art. 7 – Esenzioni per aree edificabili
- Art. 8 - Rimborso per aree fabbricabili divenute inedificabili
- Art. 9 – Determinazione valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento
- Art. 10 – Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili
- Art. 11 - Versamenti dei contitolari
- Art. 12 - Importi minimi di versamento e di rimborso
- Art. 13 – Interessi moratori
- Art. 14 - Rimborsi e compensazione
- Art. 15 - Rateizzazioni
- Art. 16 – Istituti deflagrativi del contenzioso
- Art. 17 – Interventi straordinari in caso di eventi calamitosi ed emergenze sanitarie
- Art. 18 – Entrata in vigore del regolamento

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

Art. 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU), nell'ambito della potestà regolamentare comunale in materia di entrate, ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. 446/1997.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative vigenti in materia.

Art. 2

Definizione di abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il 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 le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Art. 3

Disciplina delle pertinenze dell'abitazione principale

Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di Imposta Municipale Propria, relativamente alle pertinenze, si considera quanto segue:

1. 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.

Art. 4

Assimilazioni all'abitazione principale

1. Il Comune considera direttamente adibita ad 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;
2. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6, C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione;
3. La condizione di cui al punto 1) deve essere attestata con apposita autocertificazione da consegnare entro la scadenza del versamento a saldo, la quale ha decorrenza dal primo gennaio dello stesso anno e resta valida finché sussistono le condizioni succitate.

Art. 5

Abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per 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 (genitori e figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
 - il contratto di comodato sia registrato;
 - il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.
2. Il beneficio spetta altresì 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 abitazioni classificate nelle categorie A/1-A/8 e A/9.
3. Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Art. 6

Aree edificabili pertinenziali al fabbricato

1. Le aree fabbricabili adiacenti ai fabbricati non sono assoggettate alla tassazione qualora:
 - a) L'area risulti accatastata unitariamente al fabbricato e conseguentemente nella determinazione della Rendita Catastale si sia tenuto conto di detta area;
 - b) L'area sia effettivamente utilizzata come pertinenza del fabbricato;
2. Le suddette aree perdono il requisito di pertinenza qualora:
 - a) venga rilasciata concessione edilizia che utilizzi la cubatura insistente sull'area pertinenziale;
 - b) intervenga un atto di compravendita dell'area.

Art. 7

Esenzioni per aree edificabili

1. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dagli imprenditori agricoli professionali e dai coltivatori diretti di cui all'art. 1 del decreto legislativo n. 99/2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.
2. Nell'ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno solo (munito di idoneo titolo), che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione in discorso si applica a tutti i comproprietari, poiché la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo impedisce di fatto il suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comproprietari.

Art. 8

Rimborso per aree fabbricabili divenute inedificabili

1. Su richiesta dell'interessato, da presentarsi entro 6 mesi dall'avvenuta comunicazione di inedificabilità dell'area, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata 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. 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.9

Determinazione valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di 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 di eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. La Giunta comunale determina il valore minimo delle aree edificabili entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.
3. Qualora l'imposta sia stata versta 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.
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. In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Art. 10

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 DPR 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. 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.
5. 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).
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 11

Versamenti dei contitolari

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, nel rispetto della titolarità delle eventuali detrazioni spettanti per l'abitazione principale.
2. All'atto del primo versamento congiunto, il contribuente che ha effettuato il versamento, comunica all'Ufficio Tributi comunale i dati anagrafici, il codice fiscale e la percentuale di possesso di tutti i contitolari, nonché i dati catastali relativi ad ogni immobile per il quale si è optato per il versamento congiunto.

Art.12

Importi minimi di versamento e di rimborso

1. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta pari o inferiore ad € 12,00. Qualora l'acconto risulti dovuto in misura inferiore a tale limite, ma l'imposta annua risulti maggiore, il versamento complessivo è effettuato in sede di saldo.
2. Non si procede con il rimborso dell'imposta per importi fino a € 12,00, comprensivi di eventuali sanzioni e interessi.

Art. 13

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.

Art. 14

Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 13. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. 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, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.
4. E' ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare all'Ufficio Tributi comunale. E' fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

Art. 15

Rateizzazioni

1. Il Funzionario responsabile del tributo, su richiesta del debitore che versi in una situazione di temporanea e obiettiva difficoltà, concede la ripartizione del pagamento delle somme dovute in rate mensili di pari importo fino ad un massimo di trentasei rate, fermo restando che l'importo minimo della rata non può essere inferiore a euro 100,00, secondo il seguente schema:
 - a) fino a euro 100,00 nessuna rateizzazione;
 - b) da euro 100,01 a euro 500,00: fino a tre rate mensili;
 - c) da euro 500,01 a euro 1000,00: fino a sei rate mensili;
 - d) da euro 1.000,01 a euro 2.000,00: fino a dodici mensili;
 - e) da euro 2000,01 a euro 4.000,00: fino a diciotto rate mensili;
 - f) da euro 4.000,01 a euro 6.000,00: fino a ventiquattro rate mensili;
 - g) oltre 6.000,01 fino a trentasei rate mensili.
2. La richiesta di rateizzazione è corredata da una dichiarazione del debitore, resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti le condizioni di temporanea ed obiettiva difficoltà anche attraverso la dichiarazione delle disponibilità in essere al momento della dichiarazione e al 31 dicembre dell'anno precedente, delle condizioni lavorative, nonché delle proprietà immobiliari, del debitore e dei componenti del nucleo familiare.
3. Il Funzionario Responsabile del Tributo, in aggiunta alla documentazione sopra indicata, può richiedere la presentazione della dichiarazione ISEE e la presentazione di una polizza bancaria o polizza assicurativa che copra l'importo totale della rateizzazione, a garanzia del debito dilazionato.
4. In linea generale si stabilisce l'obbligatorietà della presentazione della polizza bancaria o assicurativa in presenza di un debito complessivamente superiore a € 10.000,00.
5. Viene riconosciuta al contribuente la possibilità di effettuare dei versamenti in acconto al fine di abbassare il debito complessivo al di sotto del suddetto limite, purché dette somme siano versate prima dell'attivazione della rateizzazione.
6. La rateizzazione comporta l'applicazione degli interessi di mora di cui all'articolo 13, nella misura vigente alla data di presentazione dell'istanza, che rimane ferma per tutta la durata della rateizzazione.
7. L'importo della prima rata deve essere versato entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di accettazione della rateizzazione. Le successive rate scadono l'ultimo giorno di ciascun mese successivo al pagamento della prima rata.
8. La procedura di rateizzazione si perfeziona col pagamento della prima rata, con conseguente sospensione delle misure cautelari già avviate, mentre sono comunque fatte salve le procedure esecutive già avviate alla data di concessione della rateizzazione.
9. Il mancato pagamento di due rate, anche non consecutive, nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateazione, comporta la decadenza del beneficio della rateizzazione, se non interviene il pagamento entro trenta giorni dall'invio di uno specifico sollecito. In caso di decadenza, il debito non può più essere rateizzato e l'intero importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in un'unica soluzione.
10. Su richiesta del debitore, il Funzionario responsabile del tributo, ferma restando la durata massima della rateizzazione stabilita nel comma 1, può disporre rateizzazioni, bimestrali, trimestrali o quadrimestrali.

11. In caso di comprovato peggioramento della situazione del debitore la dilazione concessa può essere prorogata per una sola volta, per un ulteriore periodo e fino a un massimo di trentasei rate mensili ulteriori rispetto al piano originario.
12. In caso di impossibilità per il contribuente di eseguire il pagamento del debito secondo lo schema previsto dal comma 1, debitamente documentata, il Funzionario responsabile del tributo può derogare all'importo minimo della rata ed alla durata massima della rateazione, che comunque non potrà eccedere le settantadue rate mensili, previo parere della Giunta comunale.

Art. 16

Istituti deflagrativi del contenzioso

1. All'imposta municipale propria si applica l'istituto dell'accertamento con adesione, come disciplinato dal vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'accertamento con adesione.
2. In tutte le fasi dei processi di accertamento si dovrà procedere nel rispetto di quanto previsto dallo "Statuto del contribuente".
3. Ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. 546/1992, come riformulato dall'art. 9 del D.Lgs. 156/2015, dal 1° gennaio 2016 il ricorso, per le controversie di valore non superiore a ventimila euro, produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione con rideterminazione dell'ammontare della pretesa, da sottoporre all'esame del Funzionario Responsabile di concerto con la Giunta comunale.

Art. 17

Interventi straordinari in caso di eventi calamitosi ed emergenze sanitarie

1. Qualora si verificano sul territorio comunale eventi eccezionali (terremoti, alluvioni, pandemie, gravi eventi di natura straordinaria, ecc.), che causino la perdita di vite umane, danni alle cose, al patrimonio e ingenti perdite economiche, è possibile differire i termini ordinari di versamento dell'imposta fino a un massimo di sei mesi, concedere una rateizzazione dell'importo dovuto in uno specifico periodo di riferimento, fino a un massimo di 12 mesi, ovvero adottare altri interventi di sostegno alle attività produttive e alla cittadinanza.
2. 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 potrà essere accordato unicamente per la quota di spettanza comunale.
3. Al fine di garantire maggior tempestività di intervento in queste situazioni emergenziali, gli atti deliberativi di cui al precedente comma 1 vengono adottati dalla Giunta comunale, nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

Art. 18

Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.