

COMUNE DI FORMIGINE

(Provincia di Modena)



REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

(IMU)

Approvato con Delibera C.C. n. 67 del 28/07/2020

Modificato con Delibera C.C. n. 97 del 19/12/2023

Modificato con Delibera C.C. n. 92 del 19/12/2024

Sommario

ARTICOLO 1 - OGGETTO	3
ARTICOLO 2 - DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI	3
ARTICOLO 2 BIS - FABBRICATI PARZIALMENTE COSTRUITI O IN PARZIALE RISTRUTTURAZIONE.....	3
ARTICOLO 3 - ABITAZIONE POSSEDUTA A TITOLO DI PROPRIETÀ O DI USUFRUTTO DA ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI	3
ARTICOLO 3 BIS - IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO ESCLUSIVAMENTE PER SCOPI ISTITUZIONALI O PER FINALITÀ NON COMMERCIALI	3
ARTICOLO 3 TER - IMMOBILI CONCESSI IN LOCAZIONE CON CONTRATTO CONCORDATO PER EMERGENZE/ESIGENZE ABITATIVE	4
ARTICOLO 4 - RIDUZIONE D'IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI ED INABITABILI	4
ARTICOLO 5 - VERSAMENTI.....	4
ARTICOLO 6 - DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO.....	5
ARTICOLO 7 - VERSAMENTI MINIMI.....	5
ARTICOLO 8 – INTERESSI MORATORI	5
ARTICOLO 9 – RIMBORSI E COMPENSAZIONE	5
ARTICOLO 10 - ACCERTAMENTO ESECUTIVO E CONTROLLI	5
ARTICOLO 11 – RATEIZZAZIONE	6
ARTICOLO 12 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.....	6

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà 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 ai 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata.
2. In caso d'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.

Articolo 2 bis - Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari completate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. Conseguentemente la restante parte in costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere assoggetta all'imposta come area fabbricabile calcolando il valore derivante dal rapporto esistente tra la superficie utile non ancora autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e quindi in corso di costruzione e la superficie fondiaria complessiva sulla quale insistono i lavori. Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019: viene individuato il valore dell'area fabbricabile derivante sempre dal rapporto tra la superficie utile delle unità immobiliari soggette a recupero e la superficie fondiaria complessiva sulla quale insistono i lavori, comprensiva dell'area di pertinenza del fabbricato.

Articolo 3 - 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 a una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.

Articolo 3 bis - Immobili concessi in comodato gratuito esclusivamente per scopi istituzionali o per finalità non commerciali

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale destinati esclusivamente per l'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.

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 con riferimento all'imposta municipale propria di competenza comunale e solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

Articolo 3 ter - Immobili concessi in locazione con contratto concordato per emergenze/esigenze abitative

1. Con apposita delibera il Consiglio Comunale può prevedere l'applicazione di un'aliquota ridotta fino all'azzeramento a favore degli alloggi ed eventuali pertinenze concessi in locazione a canone concordato direttamente al Comune, all'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico o ad Acer in qualità di gestore dell'Agenzia per la locazione, in base agli Accordi/patti territoriali stipulati per soddisfare particolari esigenze abitative.
2. Per accordi/patti territoriali si intendono quelli stipulati per l'acquisizione in affitto, da parte dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico, di Acer o del Comune, di alloggi di proprietà privata, da destinare a famiglie che incontrano difficoltà a reperire autonomamente l'abitazione

Articolo 4 - 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. Lo stato d'inabilità o d'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 d'inagibilità o inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal comma 2.
5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabilità 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 d'inagibilità o inabilità deve essere dichiarata al Comune.

Articolo 5 - Versamenti

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, tenendo conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni ed agevolazioni.
2. Tuttavia non saranno sanzionati, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta dovuta relativa all'immobile condiviso:
 - a. i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro;
 - b. i versamenti effettuati dal coniuge, da altro soggetto di cui alla L. n. 76/2016, non contitolari, per conto del titolare del diritto;

- c. i versamenti effettuati da soggetti non contitolari per conto di parenti in linea retta entro il primo grado titolari del diritto;
 - d. i versamenti 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 definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto.
3. Relativamente alle suddette casistiche, è necessario presentare all’Ufficio Tributi una comunicazione sottoscritta da tutti i soggetti interessati, con indicazione della diversa modalità di versamento eseguito, con contestuale rinuncia al rimborso.

Articolo 6 - Differimento del termine di versamento

1. 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 o altri eventi di natura eccezionale o straordinaria anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
2. Il differimento del termine di versamento di cui ai commi precedenti si applica solo alla quota d’imposta municipale propria di competenza comunale.

Articolo 7 - Versamenti minimi

1. L’imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 12,00 euro. Tale importo s’intende riferito all’imposta complessivamente dovuta per l’anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 8 – Interessi moratori

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

Articolo 9 – Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l’interesse nella misura stabilita dall’articolo 8, comma 1. 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 centottanta giorni dalla data di presentazione dell’istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso d’importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all’articolo 7.
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. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione, su modulo predisposto dal Comune. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.
5. È ammesso l’accolto del debito d’imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare al Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell’accollante.

Articolo 10 - Accertamento esecutivo e controlli

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 a emissione dell’avviso di accertamento esecutivo quando l’importo dello stesso, per imposta, sanzione e interessi, non supera euro 30,00.

3. Per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme riscosse annualmente ed effettivamente accertate a titolo definitivo, a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria, potrà essere destinata con modalità stabilite dalla Giunta Comunale, se previsto dalla legge, alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale che ha partecipato a tale attività.

Articolo 11 – Rateizzazione

1. Il Comune, o il soggetto affidatario concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea e obiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute a seguito di accertamento fino a un massimo di quarantotto rate mensili che in ogni caso non potrà superare i seguenti limiti:
 - fino a euro 100,00: nessuna rateizzazione
 - da 100,01 e 6.000,00: fino a 12 rate mensili;
 - da 6.000,01 a 150.000,00: fino a 36 rate mensili;
 - oltre a euro 150.000,01: fino a 48 rate mensili.
2. In presenza di debitori che presentano una situazione economico patrimoniale particolarmente disagiata, comprovata da idonea documentazione, sono ammesse deroghe al piano rate suddetto, comunque nei limiti di una durata massima del rateizzo pari a 48 mesi.
3. La rateizzazione comporta l'applicazione d'interessi al tasso legale vigente alla data di presentazione dell'istanza. Il provvedimento di rateizzazione è emanato dal Funzionario responsabile del tributo.
4. La richiesta di rateizzazione dovrà essere motivata in ordine alla sussistenza della temporanea difficoltà. In ogni caso, a pena di decadenza e al fine di verificare la temporanea situazione di difficoltà, alla richiesta di rateizzazione dovrà essere allegata un'autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nella quale il richiedente dichiara il saldo dell'ultimo estratto conto disponibile e di quello riferito al 31 dicembre dell'anno precedente, relativo ai conti correnti bancari, postali o di deposito o altra documentazione idonea a dimostrare lo stato di carenza di liquidità o difficoltà economica temporanea.
5. In caso di mancato pagamento, dopo espresso sollecito, di due rate, anche non consecutive, nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateazione:
 - a. il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
 - b. l'intero importo ancora dovuto è immediatamente e automaticamente riscuotibile in un'unica soluzione;
 - c. l'importo non può più essere rateizzato;
 - d. le sanzioni sono applicate per intero.

Articolo 12 - Entrata in vigore del regolamento

1. Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore 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 contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.