

**REGOLAMENTO  
PER LA DISCIPLINA  
DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA**  
ai sensi della Legge 27 dicembre 2019, n. 160  
art. 1, commi da 738 a 783

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ...../2020

## **Art. 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, e successive modifiche ed integrazioni, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

## **Art. 2 – Agevolazioni**

1. Per le agevolazioni, che la legge riserva alla potestà regolamentare del Comune e disciplinate dal presente regolamento, il Funzionario responsabile predispone la modulistica e fissa il termine di presentazione sia in caso d'inizio che di variazione o cessazione dell'evento; detto termine non può essere fissato oltre il 30 giugno dell'anno successivo al quale si è verificato l'evento oggetto della dichiarazione e/o della variazione.
2. La presentazione della dichiarazione mediante la modulistica ed entro i termini fissati, secondo il comma precedente, ha carattere vincolante per i soggetti interessati.
3. Per ottenere dette agevolazioni, riduzioni, detrazioni o assimilazioni ad abitazione principale diverse da quelle stabilite dalla norma primaria, i soggetti interessati dovranno presentare apposito modello il quale ha valore vincolante.

## **Art. 3 – Assimilazioni abitazione principale**

1. Sono assimilate all'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 soggiacciono le eventuali pertinenze così come disposto dalla normativa IMU.
2. Per fruire dell'assimilazione prevista al comma 1, soggetti passivi devono presentare la dichiarazione su apposito modulo predisposto ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento entro il 30 giugno dell'anno successivo al verificarsi dell'evento.

## **Art. 4 – Criteri per la riduzione della base imponibile dei fabbricati inagibili e inabitabili**

1. Ai fini della riduzione della base imponibile sono fabbricati inagibili o inabitabili quelli che presentano uno stato di degrado fisico o igienico – sanitario sopravvenuto: fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'Ufficio tecnico comunale - edilizia privata con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente, su apposito modulo predisposto ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento.
3. Le condizioni richieste per fruire della riduzione sono due e devono sussistere congiuntamente:
  - a) inagibilità del fabbricato o dell'unità immobiliare.
  - b) non utilizzo di fatto del fabbricato o dell'unità immobiliare.
4. Determina inagibilità del fabbricato o della singola unità immobiliare che lo compone la presenza di una o più delle seguenti fattispecie:
  - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose e persone, con rischi di crollo;
  - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza Comunale di demolizione o ripristino atta a evitare danni a cose o persone ovvero dichiarazione di inagibilità rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale edilizia privata;

d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali vetustà della costruzione accompagnata dall'insalubrità dei locali, mancanza di infissi esterni o di idonee chiusure esterne, mancanza di sanitari e contestuale mancanza di servizi di rete erogati anche in forma sostitutiva tramite terzi o sistemi alternativi.

Le condizioni indicate dalla lettera a) alla lettera d) sono ammesse per le unità immobiliari ad uso abitativo; per le unità immobiliari diverse dall'uso abitativo le condizioni sono quelle indicate dalla lettera a) alla lettera c).

5. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento od al miglioramento degli edifici; non possono essere considerati inagibili/inabitabili gli immobili in corso di costruzione e/o accatastati nelle categorie F3 (unità in corso di costruzione) o F4 (unità in corso di definizione); non possono essere considerati inagibili/inabitabili porzioni o parti di unità immobiliari.

6. La riduzione della base imponibile nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'Ufficio tecnico comunale edilizia privata. Qualora il contribuente presenti la dichiarazione sostitutiva predisposta ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, la riduzione per il tributo avrà efficacia retroattiva di novanta giorni a prescindere dalla data di inagibilità dichiarata. L'Ufficio comunale che riceve l'istanza di perizia o la dichiarazione sostitutiva è tenuto ad informare per iscritto gli altri uffici comunali competenti per materia; l'Ufficio tecnico – edilizia privata è tenuto a comunicare all'Ufficio tributi l'esito dell'istanza di perizia o della dichiarazione sostitutiva. L'Ufficio tecnico – edilizia privata ha l'obbligo di verificare tutte le autocertificazioni presentate entro e non oltre il termine di sei mesi dalla data della loro presentazione; lo stesso termine vale anche per la conclusione delle perizie.

7. Il Comune si riserva altresì di verificare le condizioni di inagibilità o inabitabilità dei fabbricati con apposito sopralluogo.

8. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è portata a conoscenza del Comune mediante presentazione di apposita dichiarazione di variazione I.M.U.

#### **Art. 5 - Aree fabbricabili**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposizione, 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. Al fine di orientare l'attività di controllo dell'Ufficio, la Giunta Comunale entro il termine per l'approvazione del Bilancio, determina annualmente, 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 versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

3. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al Piano Regolatore Generale, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche. Per quanto riguarda il valore si fa riferimento al valore venale dell'anno nel corso del quale è entrata in vigore la variante.

4. Per le aree che cessano di esserlo naturalmente (fabbricabili), l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore ai fini dell'accertamento è pari a quello deliberato dalla Giunta Comunale per i valori di riferimento o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

#### **Art. 6 - Aree fabbricabili divenute inedificabili**

1. Il soggetto passivo può richiedere 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.

2. Il diritto al rimborso è riconosciuto alla contestuale sussistenza delle seguenti condizioni: non vi sia stata, o non vi sia in atto, un'utilizzazione edificatoria in forza di titolo abilitativo edilizio per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate; 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.

3. 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.

4. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili e comunque non oltre l'ultimo acquisto a titolo oneroso dell'area stessa.

5. 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. 7 – Versamenti**

1. L'imposta di competenza comunale non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 4,00 euro. Tale importo s'intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

2. I versamenti dell'imposta si considerano regolarmente effettuati anche se eseguiti da un contitolare per conto degli altri a condizione che ne sia data comunicazione al Comune di Zevio. La comunicazione deve contenere tutti gli estremi del versamento nonché la data, il codice tributo o voce atta a individuare la tipologia di immobile e l'importo da trasferire al soggetto per il quale si è eseguito il versamento; la comunicazione comporta per il soggetto trasferente la diminuzione della somma originaria del versamento eseguito.

3. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati nei termini di legge a un Comune diverso da quello competente a condizione che venga attuata la procedura di cui al comma 722 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013. In particolare il contribuente deve presentare una comunicazione al Comune incompetente e, per conoscenza, al Comune di Zevio, indicando gli estremi del versamento, l'importo versato, i dati catastali dell'immobile cui si riferisce il versamento, il comune destinatario delle somme e quello che ha ricevuto erroneamente il versamento.

4. Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.

#### **Art. 8 – Norma transitoria**

1. Per le inagibilità o le inabitabilità di cui all'articolo 4 verificatesi dal 01 gennaio 2020 al 30 giugno 2020, i soggetti passivi devono presentare dichiarazione su apposito modulo predisposto ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento entro il 30 settembre 2020 e avrà efficacia retroattiva per il tributo nel limite massimo del 01 gennaio 2020.

#### **Art. 9 - Entrata in vigore del regolamento**

1. Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2020.

2. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia.