



COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE

Provincia di PADOVA

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

di cui alla Legge 27 dicembre 2019, n. 160

Approvato con delibera di C.C. n.26 del 30/07/2020

INDICE

INDICE	2
Articolo 1 - Oggetto	3
Articolo 2 – Casi particolari di soggetti passivi	3
Articolo 3 – Le fattispecie equiparate all’abitazione principale	3
Articolo 4 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	4
Articolo 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili o inabitabili	5
Articolo 6 - Riduzione d'imposta per abitazioni locatate a canone concordato	6
Articolo 7 – Differimento del termine di versamento per situazioni particolari	6
Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato per attività istituzionali	7
Articolo 9 - Termini per la presentazione di autocertificazioni/dichiarazioni sostitutive	7
Articolo 10 - Versamenti	8
Articolo 11 – Interessi moratori	9
Articolo 12 – Rimborsi e compensazione	9
Articolo 13 – Accertamento esecutivo e rateazione	9
Articolo 14 – Funzionario Responsabile IMU	9
Articolo 15 - Entrata in vigore del regolamento	9

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 nel Comune di Santa Giustina in Colle dell'imposta municipale propria (IMU) istituita dall'art. 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che sostituisce, tramite unificazione, i precedenti tributi IMU e TASI a decorrere dall'anno 2020.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui alla sopracitata legge, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 – Casi particolari di soggetti passivi

1. I soggetti passivi dell'imposta sono disciplinati dall'art. 1, comma 743 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.
2. Tuttavia, per maggiore chiarezza, si elencano a titolo esemplificativo alcune specifiche tipologie di soggetti passivi:
 - il coniuge superstite, poiché titolare del diritto di abitazione ex art. 540 c.c.;
 - il genitore assegnatario, con provvedimento del giudice, della casa familiare e affidatario di figli minori;
 - per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
 - i consorzi di bonifica poiché concessionari ex lege dei beni demaniali affidati per l'espletamento delle attività istituzionali;
 - il Trustee, poiché titolare del diritto di proprietà sui beni in trust.

Articolo 3 – Le fattispecie equiparate all'abitazione principale

1. Sono assimilate all'abitazione principale e come tali escluse dall'IMU i fabbricati di civile abitazione riconducibili alla definizione di alloggio sociale di cui al Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 Aprile 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti ad enti pubblici o privati, nonché agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati.
2. Si considera abitazione principale anche l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o abitazione 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 per tutta la permanenza nella struttura. 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.

Articolo 4 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. Per area fabbricabile s'intende l'area utilizzata o utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione.
2. 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 di stima adeguatamente motivata ovvero in misura non inferiore ai valori venali di riferimento eventualmente deliberati per zone omogenee dalla Giunta Comunale, i quali costituiscono fonte di presunzione idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione. In caso di mancata deliberazione, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale per l'anno di riferimento, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta sempreché per la medesima area non si sia venuti a conoscenza o in possesso di atti pubblici o privati dai quali risultano elementi sufficientemente specifici in grado di contraddire quelli, di segno diverso risultante dalla delibera dei valori.
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. Tale riduzione dovrà essere oggetto di apposita dichiarazione IMU cui va allegata una perizia di stima motivata di tecnico abilitato che potrà essere sottoposta alla valutazione dell'Ufficio Urbanistica.
6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia di stima.

7. La competenza a comunicare l'attribuzione ad un terreno della natura di area edificabile, a seguito di piani urbanistici o loro varianti, spetta all'Ufficio Urbanistica del Comune, con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte dei contribuenti.
8. I fabbricati collabenti (iscritti in catasto in categoria F/2) sono soggetti all'imposta come area fabbricabile da stimare anche in base alle possibilità di recupero delle volumetrie degradate.

Articolo 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili o inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati neppure in parte, cioè privi di qualsiasi allacciamento ai servizi di rete e liberi da cose, persone o lavori in corso.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado strutturale sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), tale da mettere in pericolo l'incolumità fisica delle persone, degrado 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. A titolo esemplificativo sono da ritenersi inagibili i fabbricati che si trovino nelle seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
 - d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili con l'uso per il quale erano destinati.
3. La riduzione del 50% della base imponibile si applica dalla data in cui è stata accertata l'inagibilità o l'inabitabilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con perizia i cui costi sono a carico del proprietario ovvero dalla data di presentazione di una dichiarazione sostitutiva del contribuente, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità o inabitabilità dell'immobile.

4. L'Ufficio Tributi può riservarsi di sottoporre la suddetta dichiarazione ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità e nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità o inabitabilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
5. Per l'effettuazione della perizia con sopralluogo a cura dell'ufficio tecnico comunale, prevista a carico del proprietario dall'art. 1, comma 747, lettera b, della legge 27 dicembre 2019 n. 160, potrà essere stabilito un diritto di segreteria da quantificarsi con successivo provvedimento della Giunta Comunale.
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata dal contribuente al Comune.
7. La riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e la riduzione per i fabbricati di interesse storico o artistico non sono cumulabili tra loro.

Articolo 6 - Riduzione d'imposta per abitazioni locatate a canone concordato

1. Per beneficiare della riduzione dell'imposta del 25% prevista dalla legge per le abitazioni locatate a canone concordato, il contribuente è tenuto a dichiarare/comunicare espressamente all'Ufficio Tributi la stipula del suddetto contratto ai sensi della Legge n. 431 del 1998, allegandovi la copia del contratto contenente l'attestazione di conformità da parte di una delle associazioni di categoria.

Articolo 7 – Differimento del termine di versamento per situazioni particolari

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta, ad eccezione degli immobili classificati nel gruppo catastale D per la quota dell'IMU di spettanza Statale, possono essere differiti per i soggetti passivi che si trovino in particolari situazioni di disagio economico a seguito di gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale. In caso di provvedimento non riguardante la generalità dei contribuenti, il Consiglio Comunale può introdurre, a carico dei soggetti passivi, determinati adempimenti a pena di decadenza.
2. Il differimento di cui al precedente comma 1 dovrà essere individuato dal Consiglio Comunale nel rispetto del mantenimento degli equilibri di bilancio e garantendo l'acquisizione del gettito in tempo utile per l'approvazione del rendiconto di gestione nei termini di legge.

3. Per l'anno d'imposta 2020 il termine di versamento dell'acconto IMU è differito al 30 settembre 2020 limitatamente ai contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della pandemia COVID-19. Il contribuente per beneficiare della suddetta disposizione dovrà attestare entro il 31 ottobre 2020 su modello predisposto dal Comune le cause di difficoltà economiche dovute all'epidemia COVID-19 le cui fattispecie sono state a titolo esemplificativo individuate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 14 del 05/06/2020.
4. Il beneficio di cui al precedente comma 3) potrà essere esteso anche per il saldo IMU 2020 previa deliberazione del Consiglio Comunale di differimento del termine il quale dovrà essere individuato nel rispetto del mantenimento degli equilibri di bilancio e garantendo l'acquisizione del gettito in tempo utile per l'approvazione del rendiconto di gestione nei termini di legge.

Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato per attività istituzionali

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito con contratto registrato al Comune, destinati esclusivamente e concretamente all'esercizio compiti istituzionali.
2. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal comma 1.
3. L'esenzione di cui al comma 1 è subordinata alla presentazione di una comunicazione/dichiarazione 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. Per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, l'esenzione non opera per la quota riservata allo Stato.

Articolo 9 - Termini per la presentazione di autocertificazioni/dichiarazioni sostitutive

1. Per poter beneficiare delle agevolazioni, delle esenzioni e delle esclusioni dall'imposta, il soggetto passivo è tenuto ad attestare il possesso dei requisiti richiesti con apposita dichiarazione o comunicazione predisposta dal Comune. A titolo esemplificativo, il contribuente è tenuto a presentare la dichiarazione/comunicazione in caso di immobili concessi in locazione finanziaria, possesso di aree edificabili, comodato d'uso gratuito, locazioni a canone concordato, beni merce, genitore assegnatario della casa familiare e affidatario dei figli, immobili inagibili o inabitabili, immobili storico-artistici, terreni posseduti da imprenditori agricoli, alloggi sociali regolarmente assegnati, abitazioni dipendenti forze armate e abitazioni di anziani o disabili residenti permanentemente in strutture sanitarie.

2. Il termine per la presentazione di comunicazioni, autocertificazioni o dichiarazioni sostitutive previste per legge è, per ciascun anno d'imposta, lo stesso previsto per la presentazione della dichiarazione IMU.
3. Il mancato rispetto del termine di cui al presente articolo è soggetto alle medesime sanzioni previste per l'omessa o tardiva dichiarazione IMU.
4. La presentazione della dichiarazione IMU, ovvero sua presentazione telematica, deve avvenire secondo le modalità e lo schema di modello approvate con il decreto del MEF, ai sensi dell'art. 769 della legge n. 160/2019 e s.m.i.; restano ferme le dichiarazioni IMU e TASI in quanto compatibili.
5. Le comunicazioni, autocertificazioni o le dichiarazioni sostitutive di cui al precedente comma 1 possono essere presentate mediante:
 - a) consegna diretta all'ufficio protocollo;
 - b) a mezzo posta con raccomandata;
 - c) trasmissione telematica diretta con posta certificata o indirizzo e-mail.

Articolo 10 - Versamenti

1. Qualsiasi pagamento dovrà essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
2. L'imposta non è dovuta qualora essa sia 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.
3. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, previa autorizzazione scritta degli interessati.
4. Nelle successioni mortis causa, il versamento dell'imposta dovuta e non versata dal de cuius è effettuato dagli eredi, i quali rispondono pro quota dei debiti tributari del de cuius. È comunque consentito il versamento da parte di un erede anche per conto degli altri, a condizione che ne sia data preventiva comunicazione.
5. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale, entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. In caso di mancato pagamento nel termine previsto e qualora l'immobile sia stato venduto, si procederà con il reclamo ex art. 36 della legge fallimentare.

Articolo 11 – 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.

Articolo 12 – Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura del tasso legale.
2. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di euro 12,00.
3. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate, al netto degli interessi, con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria.

Articolo 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. Gli avvisi di accertamento acquistano efficacia di titolo esecutivo decorso il termine utile per la proposizione del ricorso, senza la preventiva notifica della cartella di pagamento di cui al D.P.R. n. 602/1973 o all'ingiunzione di pagamento di cui al R.D. n. 639/1910.
3. 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.
4. 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 generale delle entrate comunali e il regolamento per la riscossione coattiva mediante ingiunzione fiscale.

Articolo 14 – Funzionario Responsabile IMU

1. Con deliberazione della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, c. 778 della legge n. 160/2019 e s.m.i.

Articolo 15 - 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 contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.