Comune di ERBE'
Provincia di Verona

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE

DELLA "NUOVA" IMU

Approvato con delib. CC n. 1 del 11.05.2020

I N D I C E

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del regolamento
Art. 2 – Unità abitative assimilate all'abitazione principale
Art. 3 – Valore imponibile delle aree edificabili
Art. 4 – Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili
Art. 5 – Compensazioni
Art. 6 – Differimento dei termini per i versamenti
Art. 7 – Importi minimi di versamento e rimborso
Art. 8 – Rateizzazione dei pagamenti
Art. 9 – Accertamenti ed istituti deflativi del contenzioso
Art. 10 – Attività di controllo
Art. 11 – Rimborsi
Art. 12 – Norme di rinvio

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Oggetto del Regolamento

1 Il presente regolamento disciplina l'applicazione della nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, da applicarsi sul territorio del Comune di Erbè, in conformità alla potestà regolamentare generale riconosciuta ai Comuni ad opera dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive integrazioni e modificazioni.
2. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI, secondo quanto dettato dall'art. 1, commi 739 e ss., della Legge n. 160/2019, nonché al comma 1, dell'art. 8 e al comma 9, dell'art. 9, del D.Lgs. n. 23/2011, mantenendo applicabili le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.
3. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi in materia di imposta municipale propria nonché dalle norme a questa applicabili, come pure le disposizioni attinenti alla gestione delle entrate tributarie dell'ente comunale.

Art. 2
Unità abitative assimilate all'abitazione principale

1. Sono considerate assimilate alle abitazioni principali le seguenti unità immobiliari:
   - 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.

Art. 3
Valore imponibile delle aree edificabili

1. Fermo restando che il valore delle aree edificabili 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, vengono disciplinate le casistiche di cui ai commi successivi.
2. Nell'ipotesi 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, da considerarsi 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. Per i fabbricati che risultino censiti o censibili all'Agenzia del Territorio come unità collabenti in categoria "F2" la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area edificabile.
3. Allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.

4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Consiglio 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 giurata, un valore superiore a quello deliberato.
5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 3 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
6. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.
7. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, in adesione alle disposizioni indicate dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006.
8. L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettabile ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali, salvo quanto indicato dalla normativa vigente in merito alla definizione di fabbricato e di area pertinenziale del medesimo.
9. Su richiesta del contribuente, l'ufficio tecnico del comune può attestare se un'area situata nel proprio territorio è fabbricabile.

Art. 4
Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento della base imponibile per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati per i quali deve sussistere una situazione di fatiscenza sopravvenuta, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. In particolare, l'inagibilità od inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.
4. I fabbricati o le unità immobiliari devono possedere le caratteristiche di seguito indicate:
- immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, che detta norme per l'edilizia residenziale, ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente strumento edilizio vigente e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o 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 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 non

siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, impraticabilità o mancanza dei servizi igienici crollo di soffitti o controsoffitti etc.);

5. Non sono da considerare inagibili i fabbricati inagibili a carattere temporaneo, ossia immobili che seppur dotati di rendita catastale risultino inagibili per interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 commi a), b), c), d), f) del D.P.R. 380/2001.

6. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

7. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

8. La riduzione d'imposta decorre dalla data di sopravvenuta inagibilità o inabitabilità, che deve essere dichiarata entro 60 giorni dal suo verificarsi. Qualora non sia possibile determinare con esattezza la data d'inizio della sopravvenuta inagibilità o inabitabilità, la riduzione decorre dalla data di presentazione di tale dichiarazione e non può avere valore retroattivo. L'ufficio tecnico comunale accerterà e verificherà quanto dichiarato entro i 60 giorni successivi al deposito della dichiarazione al protocollo comunale, confermando le condizioni di fatiscenza dichiarate sulla base delle condizioni sopra indicate o rigettando motivatamente la richiesta.

9. Qualora la dichiarazione risulti mendace, il dichiarante decade dal beneficio, con la conseguente applicazione della sanzione penale di cui agli artt. 74, comma 1, e 75 del D.P.R. n. 445/2000.

Art. 5
Compensazioni

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché sia stata presentata apposita dichiarazione o comunicazione.

Art. 6
Differimento dei termini per i versamenti

1. Con deliberazione della Giunta Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per i soggetti passivi che hanno l'obbligo di versamento del tributo, per la sola quota dovuta in favore del Comune, quando si verificano:

a) gravi calamità naturali;

b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

2. Il differimento non può riguardare la quota di competenza dello Stato, calcolata sui fabbricati del gruppo "D".

Art. 7
Importi minimi di versamento e rimborso.

1.Ciascun contribuente non è tenuto al versamento qualora l'imposta complessivamente dovuta per l'anno di riferimento relativa alla propria quota di possesso, sia pari o inferiore a € 3,00 Euro.

2.Non sono eseguiti rimborsi per importi di imposta pari o inferiori a 12,00 Euro.

Art. 8
Rateizzazione dei pagamenti.

1.Gli importi derivanti da avvisi di accertamento possono essere oggetto di rateizzazione, con applicazione degli interessi moratori calcolato al tasso legale vigente, in caso di temporanea difficoltà del contribuente ad adempiere.

2.Il numero massimo di rate di uguale importo mensili concedibili è pari a:

- fino a euro 100,00, nessuna rateizzazione;
- 4 rate, in caso di importi a debito da€ 101,00 fino ad € 500,00,
- 12 rate, in caso di importi a debito da € 501,00 fino ad € 3.000,00,
- 24 rate, in caso di importi a debito da € 3.001,00 fino ad € 6.000,00,
- 36 rate, in caso di importi a debito da € 6.001,00 fino ad € 20.000,00,
- 48 rate, in caso di importi a debito superiori ad € 20.000,00.

3. In caso di comprovato peggioramento della situazione di cui ai commi 796 e 797 della legge n.160 del 27.12.2019, la dilazione concessa può essere prorogata una sola volta, per un ulteriore periodo per un massimo di rate pari a quelle precedentemente concesse a condizione che non sia intervenuta decadenza ai sensi dell'art. 1 comma 800 della legge n. 160/2019.
4. La rateizzazione viene concessa con atto del funzionario responsabile, previa presentazione di istanza utilizzando l'apposita modulistica disponibile presso il Servizio Tributi del Comune e scaricabile dal sito internet comunale.
5. In caso di mancato pagamento, dopo espresso sollecito, di due rate anche non consecutive nell'arco di 6 mesi nel corso del periodo di rateazione, il debitore decade automaticamente dal beneficio e il debito non può più essere rateizzato e l'intero importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in unica soluzione.
6. Le presenti disposizioni si applicano esclusivamente per l'imposta comunale sugli immobili in vigore dal 1° gennaio 2020 vanno in deroga a quanto già stabilito nel regolamento Comunale sulle entrate tributarie approvato con C.C. n. 10 del 09/05/2013 e successive modificazioni ed integrazioni essendo norma speciale.

Art. 9
Accertamenti ed istituti deflativi del contenzioso

1. Al fine di ridurre i contrasti con i contribuenti, è adottato l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, che reca disposizioni in materia di accertamento con adesione e di conciliazione giudiziale, nonché tutti gli altri istituti deflativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In merito agli altri istituti deflattivi del contenzioso quali autotutela, interpello, reclamo e mediazione si fa espresso riferimento al Regolamento Comunale sulle entrate tributarie.

Art. 10
Attività di controllo

1. Il Funzionario responsabile della gestione del tributo cura il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero dell'Economia e delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione, anche in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate.
2. Lo stesso verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, proponendo le soluzioni utili alla gestione dell'ufficio tributi ed al controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.
3. I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione consentiranno la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa ed ai collegamenti con

banche dati utili.

Art. 11
Rimborsi

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. È comunque riconosciuto il diritto al riversamento, anche oltre il citato termine quinquennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso.
3. Sulle somme da rimborsare sono calcolati gli interessi nella misura del tasso legale su base annuale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

Art. 12
Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si applica quanto dettato dall'art. 1, comma 739, della Legge n. 160/2019, nonché le altre disposizioni vigenti in materia di IMU.