



CITTA' DI NOVI LIGURE

(Provincia di Alessandria)

Regolamento

per la disciplina dell'imposta municipale propria
(I.M.U.)

**Allegato (1) alla
Deliberazione del Consiglio
Comunale
n. 33 del 01.09.2020 e
modificato con Deliberazione
del Consiglio Comunale n.**

INDICE

Articolo 1 - Oggetto del regolamento	_____
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	_____
Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili	_____
Articolo 4 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	_____
Articolo 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili	_____
Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare	_____
Articolo 7 - Differimento del termine di versamento	_____
Articolo 8 - Esenzione immobile dato in comodato	_____
Articolo 9 - Immobili concessi in uso gratuito	_____
Articolo 10 - Immobili locati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98	_____
Articolo 11 - Dichiarazione	_____
Articolo 12 - Importi minimi	_____
Articolo 13 - Interessi moratori	_____
Articolo 14 - Rimborsi e compensazione	_____
Articolo 15 - Funzionario responsabile	_____
Articolo 16 - Accertamento esecutivo e rateazione	_____
Articolo 17 - Sanzioni ed interessi	_____
Articolo 18 - Accertamento con adesione	_____
Articolo 19 - Entrata in vigore del regolamento	_____

Art. 1

Oggetto del regolamento

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, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Art. 2

Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili, il valore 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.
2. La Giunta Comunale, in applicazione della facoltà di cui all'art. 1 comma 777 lett. d) art. 1 L. 160/2019, con atto proprio potrà determinare i suddetti valori delle aree edificabili site nel territorio comunale, al fine di orientare l'attività di controllo degli uffici.

Art. 3

Aree fabbricabili divenute inedificabili

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, 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 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. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.
4. 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. 4

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, nè occupata anche se da famigliari. 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. Al fine del riconoscimento dell'agevolazione è necessario presentare all'Ufficio Tributi comunale l'attestazione rilasciata dalla struttura di ricovero.

Art. 5

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. L'agevolazione non è riconoscibile:
 - allorché il fabbricato sia occupato, o comunque utilizzato;
 - allorché il fabbricato non sia mai stato agibile o abitabile;
 - allorché il fabbricato sia oggetto di lavori di demolizione o di recupero edilizio.
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. La sopravvenuta inagibilità o inabitabilità, qualora la circostanza non sia già formalmente nota al Comune, dovrà essere dichiarata dal proprietario entro 60 giorni dall'evento.
5. 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.
6. 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).
7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 6

Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Art. 7

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 e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
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 viene disposto con contestuale comunicazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.

Art. 8

Esenzione immobile dato in comodato

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'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 degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione all'Ufficio Tributi da presentare 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 per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
5. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'articolo 7.

Art. 9

Immobili concessi in uso gratuito

1. Nel caso in cui venisse deliberata aliquota differenziata da applicare alle unità immobiliari di tipo abitativo (alloggio e relative pertinenze) concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori e figli) ivi anagraficamente residenti e stabilmente dimoranti, i contribuenti che possiedono tali immobili, a titolo di proprietà, usufrutto o di altro diritto reale, sono tenuti a presentare all'Ufficio Tributi copia del contratto di comodato registrato o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che avrà efficacia dalla data di presentazione della stessa.
2. Nel momento in cui l'utilizzo gratuito viene a cessare deve essere presentata dichiarazione di variazione all'Ufficio Tributi.

Art. 10

Immobili locati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98

1. Nel caso in cui venisse deliberata aliquota da applicare alle unità immobiliari ad uso abitativo (abitazione e pertinenze) locate sulla base dell'accordo territoriale stipulato in data 23/11/2018 tra le Organizzazioni della Proprietà e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie del patto territoriale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/98 (contratti agevolati) è necessario presentare all'Ufficio Tributi copia del contratto registrato nei termini previsti per la presentazione delle dichiarazioni di variazione IMU.
2. Nel momento in cui il contratto di locazione viene a cessare, sia per scadenza naturale sia per risoluzione anticipata, deve essere presentata dichiarazione di variazione all'Ufficio Tributi.

Art. 11

Dichiarazione

1. Per la presentazione della dichiarazione IMU restano ferme le specifiche norme legislative.

Art. 12

Importi minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia inferiore a € 5,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

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. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 14

Rimborsi e compensazione

1. Il soggetto passivo deve richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di 5 anni dalla data del pagamento ovvero dal giorno in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

2. Il Comune provvederà al rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, previa verifica dell'insussistenza di eventuali debiti nei confronti dell'Amministrazione comunale.
3. Oltre a quanto previsto in materia di rimborsi per somme versate in misura eccedente, è ammessa la compensazione di somme a credito su ogni singolo tributo di spettanza comunale. Sarà quindi possibile richiedere all'Ufficio Tributi di poter portare in detrazione il singolo tributo versato in eccedenza sul medesimo tributo successivamente dovuto. L'ufficio, verificata la sussistenza del credito, rilascerà al contribuente il prospetto necessario per poter effettuare la compensazione. La compensazione è possibile ove il dovuto nell'anno in cui si effettuerà la compensazione è maggiore del credito.
4. Sulle somme da rimborsare sono corrisposti gli interessi calcolati a norma di legge con decorrenza dalla data del versamento.
5. Non si dà luogo al rimborso o alla compensazione di importi inferiori al versamento minimo di cui al punto 2 dell'articolo 16.

Art. 15

Funzionario responsabile

1. La Giunta, sentito il Responsabile del Settore al quale è funzionalmente ascrivito il nucleo organizzativo tributario, designa il Funzionario Responsabile dell'IMU. Al Responsabile sono attribuiti poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tale attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative al tributo stesso.

Art. 16

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. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dovuto non supera euro 20,00 con riferimento ad ogni periodo d'imposta, esclusa l'ipotesi di ripetuta violazione degli obblighi di versamento del tributo. Analogamente non si procede al rimborso per somme inferiori al predetto importo.
3. 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 delle entrate tributarie comunali vigente.

Art. 17

Sanzioni ed interessi

1. In caso di omesso, insufficiente o tardivo versamento dell'imposta municipale propria risultante dalla dichiarazione alle prescritte scadenze viene irrogata la sanzione del 25% dell'importo omesso o tardivamente versato, stabilita dall'art. 13 del D. Lgs. n. 471/1997, come modificato dall'art. 2 comma 1 del D.Lgs. n. 87/2024.
2. Per la predetta sanzione non è ammessa la definizione agevolata ai sensi dell'art. 17 comma 2 del D.Lgs. n. 472/1997, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. n. 87/2024.
3. In caso di omessa presentazione della dichiarazione, di infedele dichiarazione o di mancata, incompleta o infedele risposta ad eventuali questionari inviati entro il termine di 60 giorni dalla notifica degli stessi, si applicano le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge nella seguente misura:
 - a) omessa presentazione della dichiarazione: sanzione pari al 120% del tributo dovuto, con un minimo di € 250,00;
 - b) infedele dichiarazione: sanzione pari al 70% del maggior tributo dovuto, con un minimo di € 150,00;
 - c) in caso di mancata, incompleta o infedele risposta ad eventuali questionari inviati: sanzione di € 250,00.
4. Le sanzioni di cui al precedente comma sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, il contribuente provvede al pagamento del tributo, della sanzione ridotta e degli interessi.

5. Sono stabilite le seguenti circostanze attenuanti o esimenti delle sanzioni, nel rispetto dei principi della norma statale:
 - a) in caso di omessa, incompleta o infedele dichiarazione che non incida sull'ammontare del tributo dovuto si applica la sola sanzione di cui alla lettera c) del precedente comma 3) ridotta del 50%.

Art. 18

Accertamento con adesione

1. Ai sensi dell'art. 50 della L. 27/12/1997, n. 449 si applica all'imposta municipale propria l'istituto dell'accertamento con adesione, così come disciplinato dal D.Lgs. n. 218/1997 con le modifiche introdotte dal D.Lgs. 12 febbraio 2024 n. 13, recante "Disposizioni in materia di accertamento tributario e di concordato preventivo biennale".

Art. 19

Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020, con conseguente abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con il presente regolamento.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.