



**CITTÀ DI SAN MAURO
TORINESE
PROVINCIA DI TORINO**

REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento
- Art. 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili
- Art. 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili
- 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
- Art. 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili o inabitabili
- Art. 6 - Riduzione d'imposta per le abitazioni locate a canone concordato
- Art. 7 - Riduzione d'imposta per le unità immobiliari ad uso abitativo concesse in comodato
- Art. 8 - Comunicazione
- Art. 9 - Differimento del termine di versamento
- Art. 10 - Esenzione immobile dato in comodato a Enti
- Art. 11 - Determinazione aliquote, agevolazioni e detrazioni
- Art. 12 - Versamenti
- Art. 13 - Rimborsi e compensazioni
- Art. 14 - Dichiarazione
- Art. 15 - Accertamenti
- Art. 16 - Sanzioni ed interessi
- Art. 17 - Entrata in vigore

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni, disciplina l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, commi dal 739 al 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina dell'IMU.

ART. 2 - DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI

1. L'area fabbricabile è da intendersi così come definita dall'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge 27/12/2019, n. 160
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 giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, 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, 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, un valore superiore a quello deliberato¹.
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. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del dPR 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia (cfr. nota 1).

¹ La Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato, con riferimento alla disciplina ICI, che sul punto è identica a quella IMU, che il Comune, pur avendo deliberato dei valori di riferimento per le aree fabbricabili, mantiene il potere di accertamento con valori superiori a quelli deliberati, purché questi emergano da perizie o rogiti, incluso il prezzo di vendita dell'area accertata (da ultimo, si vedano Cass. n. 25245/2019 e n. 556/2020).

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 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.
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. 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.

ART. 5 - RIDUZIONE D'IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI O 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 DPR 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 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.
5. 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).
 6. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al presente articolo, si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati aventi le seguenti caratteristiche: degrado fisico sopravvenuto (ad esempio fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
 7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

ART. 6 - RIDUZIONE D'IMPOSTA PER LE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO

1. Per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998 l'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al 75 per cento.
2. La riduzione di cui al comma precedente è applicata alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone agevolato disciplinati dalla Legge n. 431/1998:
 - a. contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
 - b. contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, commi 2 e 3;
 - c. contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1.

ART. 7 - RIDUZIONE D'IMPOSTA PER LE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO CONCESSE IN COMODATO

1. La base imponibile è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.
2. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

ART. 8 - COMUNICAZIONE

1. Per poter usufruire delle riduzioni d'imposta di cui agli articoli 5, 6 e 7 è necessario presentare 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 la riduzione o vengono meno i requisiti per la

fruizione della riduzione stessa.

2. La comunicazione deve essere presentata allegando la documentazione necessaria a dimostrare il diritto alla riduzione, ovvero:
 - a. Per gli immobili inagibili o inabitabili: dichiarazione di inagibilità o inabitabilità di cui all'art. 5, comma 4;
 - b. Per le abitazioni locare a canone concordato: copia del contratto di locazione regolarmente registrato e stipulato secondo le modalità previste dall'accordo territoriale vigente;
 - c. Per le unità immobiliari concesse in comodato: copia del contratto di comodato regolarmente registrato.
3. La comunicazione può essere consegnata direttamente agli uffici comunali o spedita per posta tramite raccomandata o inviata in via telematica con posta certificata. In caso di spedizione fa fede la data risultante dal timbro postale o la data di ricezione della pec. La dichiarazione deve essere regolarmente sottoscritta dal contribuente. Nell'ipotesi di invio tramite PEC la dichiarazione deve essere sottoscritta anche con firma digitale.

ART. 9 - DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. 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.
3. Con deliberazione della Giunta Comunale può essere stabilita, in alternativa al disposto del comma 2, la non applicazione di sanzioni e interessi in caso di versamenti effettuati entro una certa data diversa dalla scadenza di pagamento ordinaria del 16 giugno e del 16 dicembre per i soggetti passivi interessati da calamità naturali di grave entità, ovvero nel caso di eventi eccezionali non prevedibili, che incidono in modo rilevante nel normale andamento dell'attività o della vita familiare del contribuente.

ART. 10 - ESENZIONE IMMOBILE DATO IN COMODATO A ENTI

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 statuari degli enti stessi.
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 per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

ART. 11 - DETERMINAZIONE ALIQUOTE, AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI

1. Le aliquote, le agevolazioni e le detrazioni sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, con le modalità e nei limiti di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.
2. Con la deliberazione di cui al comma 1 vengono definite le condizioni per il riconoscimento di eventuali aliquote ridotte, compresi gli adempimenti formali per il loro riconoscimento e le conseguenze in caso di inadempimento, nel rispetto delle normative vigenti.

ART. 12 - VERSAMENTI

1. L'imposta è dovuta da ogni singolo soggetto passivo, in nome e per conto proprio, per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. I versamenti d'imposta non sono da effettuarsi qualora l'importo dovuto sia inferiore o uguale ad € 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

ART. 13 - RIMBORSI E COMPENSAZIONI

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura del tasso legale vigente al 1° gennaio, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.
3. Il limite minimo per l'emissione di provvedimenti di rimborso è fissato in Euro 12,00, intendendo tale importo per anno e al netto di interessi.
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. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.
5. L'obbligazione tributaria di importo non superiore ad euro mille può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMU, fermo restando il divieto di compensazione

tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposta comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.

6. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante, come disposto dall'art.1 DL 124/2019 convertito con modifiche dalla legge 157/2019.

ART. 14 - DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del Decreto Legislativo n. 23 del 2011. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
2. La dichiarazione può essere consegnata direttamente agli uffici comunali o spedita per posta tramite raccomandata o inviata in via telematica con posta certificata. In caso di spedizione fa fede la data risultante dal timbro postale o la data di ricezione della pec. La dichiarazione deve essere regolarmente sottoscritta dal contribuente. Nell'ipotesi di invio tramite PEC la dichiarazione deve essere sottoscritta anche con firma digitale.

ART. 15 - ACCERTAMENTI

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 dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non superi euro 12,00.
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 comunale generale delle entrate tributarie ed extratributarie.

Art. 16 - SANZIONI E INTERESSI

1. In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione si applica l'art. 13 del D.Lgs.18/12/1997, n.471.

2. In caso di omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa del 100% del tributo dovuto, con un minimo di Euro 50,00.
3. In caso di infedele dichiarazione si applica la sanzione amministrativa del 50% della maggiore imposta dovuta.
4. Sulle somme dovute a seguito dell'emissione di provvedimenti di accertamento si applicano gli interessi nella misura pari al tasso legale vigente.
5. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

ART. 17 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Per ogni altra fattispecie non richiamata nel presente Regolamento si applica quanto previsto dalle norme che regolano la materia ivi disciplinata.
3. 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.