

**COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO
(Provincia di PERUGIA)**

IMU (L.160/2019)

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Approvato con delibera di C.C. n. 39 del 20.07.2020

INDICE

Articolo 1 - Oggetto

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

Articolo 3 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

Articolo 4 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili o inabitabili

Articolo 5 - Versamenti effettuati da un contitolare

Articolo 6 - Differimento del termine di versamento

Articolo 7 - Esenzione immobile dato in comodato al Comune

Articolo 8 - Comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado

Articolo 9 - Immobili locati a canone concordato

Articolo 10 - Alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica

Articolo 11 - Versamenti

Articolo 12 - Rimborsi e compensazione

Articolo 13 - Riscossione coattiva

Articolo 14 - Entrata in vigore del regolamento

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 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.
3. Soggetto attivo dell'Imposta è il Comune di Città di Castello.

Articolo 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. Anche ai fini di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e ridurre al massimo il contenzioso la Giunta Comunale - in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160 – con propria deliberazione può approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali di riferimento delle aree edificabili site nel territorio comunale. In tal caso la base imponibile delle aree fabbricabili, salvo quanto stabilito al successivo comma 6, non potrà comunque essere inferiore a tali valori.
3. La deliberazione di cui al comma che precede potrà essere aggiornata annualmente. In mancanza i valori si intendono confermati di anno in anno.
4. 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 rilevabile, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato o che tale superiore valore non risulti in ogni caso da dichiarazioni IMU presentata dal contribuente.
5. Qualora l'imposta sia stata dichiarata e versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso salvo il caso di evidente errore materiale di cui il contribuente dovrà fornire adeguata documentazione probatoria.
6. Il contribuente che dichiara e versi su un valore inferiore a quello stabilito nella deliberazione, in sede di accertamento potrà dare prova della congruità dei valori delle aree di proprietà indicati nella propria dichiarazione rispetto ai valori minimi predeterminati con la delibera di cui al comma 2, mediante apposita perizia giurata in cui dovranno essere riportate le ragioni del deprezzamento e che sarà sottoposta a verifica da parte degli uffici comunali.
7. In caso 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 decreto del Presidente della Repubblica 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.
8. 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 qualora conosciuto dall'ente.

Articolo 3 – 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.

Articolo 4- 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. Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta di cui al comma precedente si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d) della Legge Regionale Umbria n°1 del 18 febbraio 2004, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati nei quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali e di confine), con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di inagibilità e sgombrata ad evitare danni a cose o persone;
 - d) edifici che non siano compatibili all'utilizzo per il quale erano destinati, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti di finitura del fabbricato (es. mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria).
4. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
 - a) fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
 - b) fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
 - c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti degli impianti ad utenze (gas, luce, acqua, fognature, ecc.), o in cui gli impianti stessi siano in corso di rifacimento;
 - d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
5. L'inagibilità o inabitabilità può essere attestata:
 - a) dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario dell'immobile interessato;
 - b) dal contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive integrazioni e modificazioni con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato. Detta perizia potrà essere soggetta a verifica da parte del Comune.
6. La riduzione prevista è concessa a condizione che il soggetto passivo d'imposta provveda ad inoltrare comunicazione della sopravvenuta situazione, anche attraverso l'apposita modulistica

resa disponibile sul sito del Comune, nel termine ordinariamente stabilito per la presentazione della dichiarazione IMU nei casi previsti; la riduzione decorre dalla data di inizio dello stato di inagibilità o inabitabilità risultante nelle perizie di cui ai punti a) e b) del precedente comma 5.

Nel caso tale comunicazione sia inviata tardivamente, il beneficio decorre:

* comunque dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato quando la sua attestazione è avvenuta nella modalità prevista dal precedente comma 5, punto a);

* dalla data in cui la comunicazione è stata presentata all'ufficio comunale quando la attestazione di inagibilità è avvenuta nella modalità prevista dal precedente comma 5, punto b).

7. La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi. Il contribuente è tenuto in ogni caso a presentare la dichiarazione IMU nei termini di legge qualora vengano meno le condizioni di inagibilità o inabitabilità di cui sopra.
8. Per l'anno 2020 e successivi, i contribuenti che avessero già presentato attestazioni di inagibilità o inabitabilità sulla base di condizioni strutturali dell'immobile non ricomprese fra quelle individuate nei suddetti commi, sono tenuti a comunicarlo all'ente ed in ogni caso ad effettuare versamenti d'imposta calcolati sull'intera base imponibile senza le riduzioni di cui al comma 1.

Articolo 5 - 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.

Articolo 6 – 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 Consiglio Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi o differiti per tutti o per determinate categorie di contribuenti, interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie o da particolari situazioni di disagio economico e individuate con criteri da indicare nella deliberazione medesima. I suddetti termini saranno, altresì, sospesi o differiti quando ciò sia previsto da disposizioni normative regionali o nazionali nel rispetto delle modalità definite dalle medesime.
3. 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 non ha efficacia con riferimento a tale quota che pertanto dovrà essere versata alle scadenze ordinarie.

Articolo 7 – Esenzione immobile dato in comodato al Comune

1. Sono esenti le unità immobiliari date in comodato gratuito registrato al Comune destinate esclusivamente all'esercizio effettivo ed immediato dei compiti istituzionali dell'ente stesso.
2. L'esenzione di cui al precedente opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte per la medesima.

Articolo 8 - Comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado

1. Il Consiglio Comunale può prevedere specifici correttivi all'aliquota di base in favore degli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado.
2. Per poterne beneficiare dovranno sussistere tutte le seguenti condizioni, la cui mancanza ne determinerà il mancato riconoscimento:

- a) il soggetto che ha in uso gratuito l'immobile dovrà avere residenza anagrafica e dimora abituale nel fabbricato oggetto del comodato gratuito e avere separato stato di famiglia;
 - b) il soggetto a cui è stato concesso l'immobile in uso gratuito dovrà utilizzare l'immobile quale abitazione principale e dovrà far parte di un nucleo familiare costituito da almeno due persone conviventi. Il beneficio dell'agevolazione, in capo al comodatario, potrà permanere anche qualora il relativo nucleo familiare si riduca ad un solo componente, sempreché il requisito della convivenza sia perdurato per il periodo di almeno un anno calcolato a partire dalla data di decorrenza dell'agevolazione ai fini IMU, o in precedenza ai fini ICI, ferme restando tutte le altre condizioni di cui al presente articolo; nel caso in cui il nucleo familiare si riduca ad un solo componente a seguito di decesso del/i restante/i convivente/i, il beneficio permarrà senza alcuna limitazione in ordine alla durata della convivenza iniziale.
 - c) il soggetto passivo d'imposta dovrà presentare – entro i termini previsti per la presentazione della dichiarazione IMU e con le stesse modalità previste per quest'ultima - dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi degli art. 46 e 47, D.P.R. 445/2000, nella quale si attesti che l'immobile è stato concesso in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado nonché ogni altro elemento necessario a verificare la sussistenza di tutte le condizioni previste dal presente capitolo regolamentare per il diritto all'agevolazione. In luogo della suddetta dichiarazione sostitutiva è sempre possibile produrre negli stessi termini copia del contratto di comodato formato nel rispetto delle previsioni di legge;
 - d) gli interessati che non siano residenti nel Comune di Città di Castello dovranno produrre, negli stessi termini della documentazione di cui sopra, dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante il vincolo di parentela.
3. Per il riconoscimento dei benefici di cui ai commi che precedono sono fatti salvi gli effetti delle dichiarazioni e di tutta l'ulteriore documentazione già eventualmente presentata dai contribuenti per l'ottenimento dei benefici riconducibili al comodato gratuito previsti ai fini IMU, o in precedenza ai fini ICI, sempreché, nel frattempo, non si siano verificate modificazioni dei dati ed elementi dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta.

Articolo 9 - Immobili locati a canone concordato

1. Il Consiglio Comunale può prevedere specifici correttivi all'aliquota di base in favore dei proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi di cui all'art. 2, comma 3, L. n. 431/98.
2. Il diritto all'applicazione dell'aliquota agevolata è subordinato alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi, a pena di decadenza, con le stesse modalità e negli stessi termini previsti per la presentazione della dichiarazione Imu. A tale comunicazione dovrà essere allegata copia del contratto di locazione stipulato e regolarmente registrato.
3. La comunicazione di cui al comma che precede non è necessaria qualora entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU, i soggetti passivi presentino la dichiarazione di variazione IMU indicando nella medesima, che l'immobile è concesso in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni di cui all'art. 2, comma 3, L. n. 431/98, ed allegando copia del contratto di locazione stipulato e regolarmente registrato.
4. L'agevolazione di cui al presente articolo si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., nonché del D.M. 16 gennaio 2017 ove stipulati dopo tale data, rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

Articolo 10 – Alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica

1. Il Consiglio Comunale può prevedere specifici correttivi all'aliquota di base con riferimento agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art.93 del DPR 24 luglio 1977, n.616 e non rientranti nella categoria degli alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 concretamente adibiti ad abitazione principale.
2. Il diritto all'applicazione dell'aliquota agevolata è subordinato alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi, a pena di decadenza, con le stesse modalità e negli stessi termini previsti per la presentazione della dichiarazione Imu.,.
3. La comunicazione di cui al comma che precede non è necessaria qualora entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU, i soggetti passivi presentino la dichiarazione di variazione IMU indicando nella medesima, tutti gli elementi necessari all'individuazione degli alloggi regolarmente assegnati.

Articolo 11 - Versamenti

1. In deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
2. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.
3. Per l'anno 2020, in sede di prima applicazione dell'imposta, per il soggetto che conserva la soggettività passiva sul medesimo immobile, la rata di acconto da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.
4. Per gli immobili per i quali il presupposto impositivo si è realizzato nel corso del primo semestre del 2020, il soggetto passivo può versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto delle aliquote imu stabilite per l'anno precedente, ovvero sulla base delle aliquote deliberate per il 2020 se già pubblicate.

Articolo 12 - Rimborsi e compensazione

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. Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito, purché riferite allo stesso tributo. Il Funzionario responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.
3. 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 (art.1 D.L. 124/2019).

Articolo 13 - Riscossione coattiva

1. Le somme accertate dal Comune per imposta, sanzioni, interessi e spese di notifica, se non versate nei termini di legge sono riscosse secondo le procedure di riscossione coattiva adottate dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 14 - Entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020 e sostituisce, a far data dalla sua entrata in vigore, il Capitolo Regolamentare relativo alla componente IMU della IUC di cui alla Delib.C.C.n.18 del 28.04.2014 e successive modifiche ed integrazioni.
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.