



# COMUNE DI MONTERENZIO

Città metropolitana di Bologna  
P.zza G. De Giovanni n°1 – 40050 Monterenzio  
Telefono 051 / 92.90.02 – Fax 051 / 6548992  
E-mail:segreteria@comune.monterenzio.bologna.it

Allegato alla delibera di  
Consiglio Comunale n. 9 dell'1/7/2020  
Il Segretario Comunale  
(Dott.ssa Anna Rosa Ciccia)

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 dell'1/7/2020

## Indice

- Art. 1 – Oggetto
- Art. 2 – Presupposto di imposta
- Art. 3 – Definizione di immobili
- Art. 4 – Le assimilazioni all’abitazione principale
- Art. 5 – Soggetto attivo
- Art. 6 – Soggetti Passivi
- Art. 7 – Aree fabbricabili
- Art. 8 – Aree divenute inedificabili
- Art. 9 – Base imponibile
- Art. 10 – Determinazione delle aliquote
- Art. 12 – Esenzioni
- Art. 13 – Dichiarazione
- Art. 14 – Versamento dell’imposta
- Art. 15 – Importi minimi versamenti e rimborsi
- Art. 16 – Riserva di gettito a favore dello Stato
- Art. 17 – Funzionario responsabile
- Art. 18 – Accertamenti e riscossione
- Art. 19 – Norma di rinvio
- Art. 20 – Disposizioni transitorie e finali

ALLEGATO 1      *METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI  
FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)*

## **Art. 1**

### **Oggetto**

1. Il presente regolamento, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, commi da 739 a 783.

## **Art. 2**

### **Presupposto di imposta**

1. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili.
2. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita all'articolo 3 comma 1 lett. b) del presente regolamento e, come definito dal successivo articolo 4, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

## **Art. 3**

### **Definizione di immobili**

1. Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:
  - a. per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione della rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
  - b. per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;
  - c. per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 in base al quale, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta

se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

- d. per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

#### **Articolo 4**

##### **Le assimilazioni all'abitazione principale**

1. Sono altresì considerate abitazioni principali:
  - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
  - b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
  - c) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
  - d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
  - e) una sola abitazione, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduta, e non concessa in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per la quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
  - f) l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che spostano 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.

#### **Articolo 5**

##### **Soggetto attivo**

1. Il soggetto attivo dell'imposta municipale propria è il Comune di Monterenzio nel cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie dell'immobile assoggettabile all'imposta.
2. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

#### **Articolo 6**

##### **Soggetti passivi**

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
2. È soggetto passivo dell'imposta il genitore affidatario dei figli cui è assegnata la casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.
3. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.
4. 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.
5. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi

soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

## **Articolo 7** **Aree fabbricabili**

1. 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 determinati in base a quanto disposto dall'Allegato 1) del presente regolamento.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello determinato in base a quanto disposto nell'Allegato 1) del presente regolamento non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
3. Non si considera edificabile l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente con la stessa.
4. Salvo diversa e specifica previsione nella delibera di valorizzazione dei terreni edificabili di cui al comma 1) del presente articolo, 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 fino all'80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta Comunale, da graduarsi in ragione del vincolo.
5. Nel caso in cui il lotto di cui al precedente comma sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione, dalla data di inizio dei lavori di edificazione, non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.
6. 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.
7. Per il calcolo delle aree fabbricabili, si rimanda al “Metodo di calcolo del valore delle aree edificabili ai fini dell’Imposta Municipale propria”, come riportato nell'allegato 1 del presente regolamento.

## **Articolo 8** **Aree 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 comprese nello strumento urbanistico adottato e stralciate in fase di approvazione, nonché per le aree stralciate con l'adozione di una variante. In quest'ultimo caso il rimborso compete dalla data di adozione dello stralcio alla data di approvazione della variante che conferma l'eliminazione del terreno dallo strumento urbanistico.
2. 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.
3. 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.
4. In ogni caso l'edificazione, anche laddove essa non sia consentita, determina l'assoggettamento ad imposta del terreno utilizzato; a tal fine al terreno è applicato il valore venale in comune commercio previsto per aree con possibilità di uso edificatorio simile a quello oggetto dell'abuso edilizio.

## Articolo 9 Base imponibile

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili imponibili.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

Classificazione	Coefficiente
<u>Gruppo catastale A con esclusione della categoria A/10</u>	<u>160</u>
<u>Categoria catastale A/10</u>	<u>80</u>
<u>Gruppo catastale B</u>	<u>140</u>
<u>Categoria catastale C/1</u>	<u>55</u>
<u>Categorie catastali C/2, C/6 e C/7</u>	<u>160</u>
<u>Categoria catastali C/3, C/4 e C/5</u>	<u>140</u>
<u>Gruppo catastale D con esclusione della categoria catastale D/5</u>	<u>65</u>
<u>Categoria catastale D/5</u>	<u>80</u>

3. Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.
4. Per i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, di cui all'art. 13, comma 14ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale ovvero di accatastamento d'ufficio, l'imposta è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto con la rivalutazione e l'applicazione dei coefficienti di cui al precedente comma 2). A seguito della proposizione della rendita catastale ovvero della attribuzione d'ufficio, il Comune effettua il conguaglio.
5. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7, del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.
6. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:
  - a. per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
  - b. per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. 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, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, l'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (individuata secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso; in tal caso, può risultare inagibile o inabitabile l'intero fabbricato ovvero le singole unità immobiliari; in quest'ultimo caso, la riduzione è applicata limitatamente alle unità immobiliari inagibili o inabitabili. Sono considerate inagibili o inabitabili le unità

immobiliari che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia e che, nel contempo, risultino diroccate, pericolanti o fatiscenti. Sono considerate inagibili o inabitabili le unità immobiliari che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatte all'uso cui sono destinate, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Non sono considerati inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipologia diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento. La riduzione si applica a decorrere dall'anno d'imposta al quale si riferisce la dichiarazione. La cessazione della inagibilità o dell'inabitabilità deve essere comunicata al Comune con apposita denuncia di variazione. Laddove il contribuente, in assenza di perizia, abbia già dichiarato lo stato di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato ai fini ICI o ai fini dell'IMU di cui al DL 201/2011 è consentito allo stesso di regolarizzare la dichiarazione sullo stato del fabbricato con le modalità sopra previste. In tal caso gli effetti della nuova dichiarazione retroagiscono, senza soluzione di continuità, alla data di presentazione della precedente dichiarazione.

- c. 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; 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. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
7. Per le aree fabbricabili il valore è determinato in base a quanto disposto all'articolo 7 del presente regolamento.
8. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

## **Articolo 10**

### **Determinazione delle aliquote**

1. Le aliquote sono stabilite dal Consiglio Comunale, con apposita deliberazione da adottarsi entro il termine previsto dalla legge statale per l'approvazione del bilancio di previsione, nei casi e nei limiti previsti a legislazione vigente. La deliberazione, anche se adottata successivamente all'inizio dell'anno di imposta di riferimento ma entro il predetto termine, esplica effetti dal primo gennaio dell'anno di adozione.
2. In caso di mancato esercizio del potere di cui al comma 1, si intendono prorogate le aliquote deliberate per l'annualità d'imposta precedente a quella di riferimento.
3. Per le finalità di cui all'articolo 193 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, le aliquote possono essere modificate nel termine in esso previsto.

## **Articolo 11**

### **Riduzioni e detrazioni di imposta**

1. Per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è ridotta del 25 per cento.
2. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno

durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

3. La detrazione di cui al precedente comma 2 si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli istituti autonomi per le case popolari, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

## **Articolo 12** **Esenzioni**

1. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:
  - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004;
  - b) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
  - c) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.
2. Sono, altresì, esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:
  - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
  - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
  - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
  - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
  - e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
  - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
  - g) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 91 bis del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19 novembre 2012, n. 200. In ogni caso, l'agevolazione di cui alla presente lettera non si applica alle fondazioni bancarie di cui al decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153.
  - h) Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.

- i) 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.
  - j) L'esenzione di cui alle precedenti lettere h) ed i) 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.
3. A decorrere dal primo gennaio 2022 sono esenti dall'imposta i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

### **Articolo 13** **Dichiarazione**

1. I soggetti passivi, ad eccezione degli enti non commerciali, devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate da apposito decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, 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. Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.
2. 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.
3. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta municipale propria vigente fino all'anno d'imposta 2019 e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.
4. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo comma, la dichiarazione deve essere redatta utilizzando il modello di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 30 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012.
5. Gli enti non commerciali presentano la dichiarazione, utilizzando il modello approvato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, 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. Si applica il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19 novembre 2012, n. 200. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, la dichiarazione deve essere redatta utilizzando il modello di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.

### **Articolo 14** **Versamento dell'imposta**

1. L'imposta è dovuta da ciascun contribuente in ragione della propria quota di possesso.
2. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso;
3. Ai fini della determinazione della durata del possesso 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. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.
4. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.
5. L'imposta annua deve essere versata, in autoliquidazione, per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Il versamento dell'imposta annuale

complessivamente dovuta può, comunque, essere effettuato in una unica soluzione entro il 16 giugno dello stesso anno.

6. L'importo da versare entro la scadenza prevista per la prima rata è calcolato con riferimento alle aliquote ed alle detrazioni deliberate per l'anno precedente a quello di riferimento.
7. Gli enti non commerciali effettuano il versamento in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. Gli enti non commerciali eseguono i versamenti dell'imposta tributo con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso Comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al primo gennaio 2020. Per l'anno 2020 le prime due rate sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di imposta municipale propria e di tributo per i servizi indivisibili per l'anno 2019.
8. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore fallimentare o il commissario liquidatore, entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, deve eseguire il versamento delle imposte dovute per gli stessi immobili per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale.
9. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.
10. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.
11. Il versamento dell'imposta è effettuato esclusivamente utilizzando il modello F24, secondo le modalità stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, ovvero con apposito bollettino postale approvato con decreto ministeriale nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice.
12. Qualora l'ultimo giorno utile ai fini del tempestivo versamento è sabato, domenica o altro giorno festivo, il pagamento si intende regolarmente effettuato se eseguito il primo giorno successivo non festivo.
13. Il versamento dell'importo dovuto in fase di riscossione volontaria ovvero a seguito di accertamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro, per difetto se la frazione è fino a 49 centesimi, per eccesso se è superiore a detto importo.
14. 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.
15. Il comune, con proprio atto, può differire i termini ordinari di versamento 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.
16. 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 Ministro dell'Economia e delle Finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.

**Articolo 15**  
**Importi minimi versamenti e rimborsi**

1. Il versamento in fase di riscossione volontaria non è dovuto qualora l'importo annuo da versare sia inferiore ad euro 2,00
2. In considerazione delle attività istruttorie e di accertamento che l'ufficio dovrebbe effettuare nonché dei relativi oneri, non si procede alla notifica degli avvisi di accertamento né alla riscossione coattiva per importi unitari inferiori ad euro 5.00. Il predetto importo, riferito a ciascuna annualità d'imposta, è da intendersi comprensivo di sanzione ed interessi.
3. La disposizione di cui al comma precedente non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento.
4. In considerazione delle attività istruttorie che l'ufficio dovrebbe effettuare nonché dei relativi oneri, non si dispongono i rimborsi per importi unitari inferiori ad euro 20.00.

**Articolo 16**  
**Riserva di gettito a favore dello Stato**

1. È riservata allo Stato il gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, fatta eccezione per i fabbricati di categoria D/10, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.
2. La riserva di cui al comma 1 non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dal Comune e che insistono sul proprio territorio.
3. Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria.
4. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dal Comune.

**Articolo 17**  
**Funzionario responsabile**

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 compresa la sottoscrizione dei provvedimenti afferenti a tale attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta.

**Articolo 18**  
**Accertamenti e riscossione**

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, in base a quanto previsto dalle disposizioni di cui ai commi da 738 a 775, articolo 1 della L. 160/2019 e, per quanto in essa non previsto, in base alle disposizioni di cui alla Legge 296/2006 art. 1 commi da 161 a 170 e, per quanto attiene ai criteri di applicazione delle sanzioni, dai Decreti Legislativi nn. 471, 472 e 473 del 1997
2. Gli avvisi di accertamento sono emessi con le modalità previste dalla L. 160/2019, art.1, commi 792 e ss.
3. Alle attività di accertamento si applicano tutte le disposizioni recate dal vigente regolamento delle entrate comunali in quanto compatibili con il presente regolamento.

**Articolo 19**  
**Norme di rinvio**

1. Per la disciplina dell'accertamento, dell'accertamento con adesione, della procedura di ricorso/reclamo di cui all'art. 17 bis del D.Lgs. 546/1992, nonché per la disciplina delle rateazioni degli importi e degli interessi si rinvia a quanto disposto dal vigente regolamento delle entrate e della riscossione

## **Articolo 20**

### **Disposizioni transitorie e finali**

1. Per l'anno 2020 la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Il saldo deve essere corrisposto sulla base delle aliquote e delle detrazioni approvate dal Comune per l'anno 2020 e pubblicate ai sensi di legge.
2. Per l'anno 2020 in mancanza di espressa deliberazione del Consiglio Comunale, si applicano le aliquote stabilite dai commi 748, 750, 751, 752, 753 e 754 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.
4. È abrogata ogni altra norma regolamentare in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.
5. Il presente regolamento entra in vigore il primo gennaio 2020.

**METODO DI CALCOLO DEL VALORE**  
**DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA**  
**MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**  
**NORME**

Allegato "1" del regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

**ARTICOLO 1**  
**(Finalità)**

1. Il presente allegato determina le modalità di applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) alle aree edificabili previste nello Strumento Urbanistico vigente. Determina i criteri di stima, la notifica e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili

**ARTICOLO 2**  
**(Definizioni)**

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole dello Strumento Urbanistico vigente con le lettere:

- B) residenziali di completamento;
- C) residenziali di espansione;
- D) produttive;

Le aree edificabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.

2. Le aree di pubblico interesse sono quelle indicate con le lettere:
  - F) attrezzature pubbliche di interesse generale;
  - G) attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento.
3. Per area fabbricabile, nel senso definito dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92, s'intende l'area destinata all'edificazione dallo Strumento Urbanistico vigente.
4. Non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dallo Strumento Urbanistico vigente a vincolo di inedificabilità.
5. Durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; demolizione e ricostruzione; esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici.
6. Nel caso di effettuazione dei lavori di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 su area classificata come zona agricola nello Strumento Urbanistico vigente, l'area è

assoggettata ad imposta per il suo valore solo in assenza dei requisiti di ruralità di cui all'art. 9 della Legge n. 133/94 e successive modificazioni.

7. Qualora un'area fabbricabile sia in parte in fase di edificazione e in parte ancora da edificare, la base imponibile è determinata:
- a) con riferimento al valore venale dell'area residua in proporzione alla parte ancora da edificare;
  - b) per la parte ultimata, con riferimento alla rendita catastale presunta o definitiva se già assegnata.

<b>ARTICOLO 3</b> <b>(Parametri di valutazione dell'area)</b>
--

1. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 D.Lgs. 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1° Gennaio dell'anno di imposizione. Il valore medio dell'area sarà determinato sulla base dei seguenti parametri:

S = Superficie del lotto edificabile risultante dalla zonizzazione dello Strumento Urbanistico vigente, espressa in mq./mq.

UF = Utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico vigente, espressa in mq./mq.

UT = Utilizzazione territoriale, risultante dalle norme tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico vigente, espressa in mq./mq.

M = Superficie Commerciale complessiva dell'immobile ottenibile dalla ristrutturazione del fabbricato o dalla quota di fabbricato ampliato per recupero edilizio.

V = Valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in €/mq fissato nei seguenti valori:

VALORE "V" a mq.	ABITAZIONI	PRODUTTIVI	COMMERCIALI
<b>TERRITORIO COMUNALE LUNGO IL FONDOVALLE IDICE DA PIZZANO A BORGO BISANO</b>	€ 1.800,00	€ 700,00	€ 1.775,00
<b>SAN BENEDETTO DEL QUERCETO</b>	€ 1.400,00	€ 545,00	€ 1.385,00
<b>ZONA COLLINARE</b>	€ 1.300,00	€ 510,00	€ 1.285,00

- I = Incidenza dell'area sul valore del fabbricato al netto degli oneri derivanti dalla necessità di urbanizzazione e alla completa disponibilità ai fini edificabili, si assumono i seguenti valori:
- Zona omogenea A= 0,07 (Solo per ristrutturazioni)
  - Zona omogenea B= 0,10
  - Zona omogenea C= 0,10 (fino alla data di approvazione della convenzione di piano particolareggiato)
  - Zona omogenea C= 0,12 (dopo alla data di approvazione della convenzione di piano particolareggiato)
  - Zona omogenea D= 0,10
  - Zona omogenea E= 0,07 (Solo per ristrutturazioni e ampliamenti)

Per la localizzazione degli immobili si fa riferimento alle tavole dello Strumento Urbanistico vigente in scala 1:2000.

#### **ARTICOLO 4**

##### **(Formula per il calcolo del valore delle aree fabbricabili non edificate o in corso di edificazione)**

1. Per il calcolo del valore delle aree edificabili come definito al punto 1) dell'art. 2, si applica la seguente formula:

$$\underline{S \times UF (o UT) \times V \times I}$$

2. Il calcolo del valore delle aree edificabili così come definito al punto 1) del precedente art. 2 è da applicarsi anche alle potenzialità residue dei lotti parzialmente edificati nel caso in cui sia possibile ottenere edifici autonomamente funzionali.

#### **ARTICOLO 5**

##### **(Formula per il calcolo del valore delle aree fabbricabili per i casi di ristrutturazione e/o ampliamento)**

1. Il calcolo del valore dell'area si ottiene applicando la seguente formula:

$$\underline{M \times V \times I}$$

**ARTICOLO 6**  
**(Valore delle aree di pubblico interesse)**

1. Le aree individuate nello Strumento Urbanistico vigente come aree di destinazione pubblica, zone F e G, sono considerate come aree inedificabili (Corte Cassazione Sezione I n. 4.921 del 16.5.1998). Per quanto riguarda l'indennità espropriativa, il valore di tali aree è commisurato al valore agricolo delle stesse (Corte di Cassazione Sezione Prima n. 2513/98) indicato in €. 20.658,28/ha (quarantamiloni/ettaro) indipendentemente dalla destinazione catastale.

*VE = Valore Espropriativo*

**ARTICOLO 7**  
**(Valore di stima)**

1. La stima del valore di mercato sarà applicata con le seguenti modalità:
  - a) Il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli 3 e 4, rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato.
  - b) Nel caso in cui la differenza fra il valore di stima ed il valore dichiarato non sia superiore al 10% in meno, la denuncia del proprietario sarà accettata come veritiera. Le denunce superiori al valore di cui al precedente punto a) non danno diritto a rimborsi.
  - c) Quando il valore dichiarato è più basso di quello risultante dalle presenti norme in misura superiore al 10%, l'Ufficio Tributi procederà all'attivazione del relativo procedimento di accertamento nelle formule previste dalla Legge. Nel corso del procedimento l'Ufficio Tributi può comunicare al contribuente il valore dell'area risultante dall'applicazione del regolamento. Nel caso in cui il contribuente sollevi fondate obiezioni, l'Ufficio può ricorrere ad una stima analitica che tenga conto di tutti i fattori incrementativi e decrementativi del valore del terreno fabbricabile;

**ARTICOLO 8**  
**(Competenze)**

1. L'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico IV Settore, collaborano per la determinazione del valore delle aree edificabili.
2. In particolare spetta all'Ufficio Tributi la notifica del valore di stima, la raccolta delle controdeduzioni, l'accertamento dell'imposta, e più in generale, la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti col pubblico.

3. Spettano invece all'Ufficio Tecnico: l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore di stima, l'esame delle contoduzioni e l'aggiornamento del valore "V" di cui all'art. 3 e "VE" di cui all'art. 6.

<b><u>ARTICOLO 9</u></b> <b>(Aggiornamento)</b>
--

1. Il valore "V" di cui al precedente articolo 3, sarà variato con modifica regolamentare facendo riferimento ai valori assunti con D.P.R.138/98 (Microzonizzazione catastale).
2. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, la Giunta Comunale, previa relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico, o da altro tecnico all'uopo incaricato, anche esterno, può rideterminare, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili previste come tali dallo strumento urbanistico generale vigente.