



Comune di ROVERCHIARA
Provincia di Verona

**Regolamento
per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria
(IMU)**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 30.12.2025

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione	3
Art. 2 - Abitazione principale e pertinenze	3
Art. 3 - Assimilazione all'abitazione principale	3
Art. 4 – Riduzioni ed esenzioni	3
Art. 5 - Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili	4
Art. 6 –Valore imponibile delle aree fabbricabili	5
Art. 7 - Versamenti	6
Art. 8 - Rimborsi.....	6
Art. 9 - Importi minimi.....	7
Art. 10 – Istituti deflattivi del contenzioso	7
Art. 11 – Rateizzazione dei pagamenti	7
Art. 12 - Funzionario responsabile.....	7
Art. 13 – Potenziamento dell'ufficio tributi	7
Art. 14 - Norme di rinvio.....	8

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare comunale in materia di entrate, ai sensi degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. n. 446/1997, disciplina l'applicazione nel Comune di Roverchiara dell'imposta municipale propria, in vigore dal 1° gennaio 2020 a seguito dell'abolizione dell'imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27.12.2013 n. 147.
2. La nuova imposta locale sostituisce le precedenti forme di prelievo IMU e TASI ed è disciplinata dall'art. 1, commi 739 e seguenti della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, nonché dal comma 1 dell'art. 8 e dal comma 9 dell'art. 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e dalle altre disposizioni richiamate nelle norme suddette.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti nonché le norme regolamentari in materia di entrate tributarie dell'ente.

Art. 2 - Abitazione principale e pertinenze

1. L'abitazione principale e le sue pertinenze, così come definite dall'art. 1, comma 741, lett. b) della L. 27.12.2019 n. 160 e quelle ad essa assimilate ai sensi del comma 741 lett. c) della medesima Legge, non costituiscono presupposto d'imposta, ad eccezione di quelle iscritte in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, come unica unità immobiliare.
2. Costituiscono pertinenza dell'abitazione principale gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, aventi caratteristica pertinenziale ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali citate. Nel caso in cui abbiano le caratteristiche di pertinenza dell'abitazione principale più immobili aventi la medesima categoria catastale C/2, C/6 o C/7, in caso di assenza di specifica dichiarazione, l'agevolazione è applicabile al fabbricato avente la rendita catastale maggiore.
3. L'applicazione di ogni disposizione legislativa in materia di abitazione principale decorre dalla data di iscrizione presso i registri anagrafici del Comune.

Art. 3 - Assimilazione all'abitazione principale

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 soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione.

Art. 4 – Riduzioni ed esenzioni

1. L'imposta è ridotta del **50 per cento** per le seguenti fattispecie di immobili:
 - a) fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
 - b) fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Le caratteristiche dei fabbricati che possono beneficiare di tale riduzione sono descritte nel successivo art. 5.

- c) 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;
 - che il comodante possieda una sola abitazione in Italia;
 - che il comodante 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.
2. L'imposta è ridotta del **25 per cento** per le abitazioni locare a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998 n. 431.
 3. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
 4. 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'art. 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statuari degli enti stessi.

Art. 5 - Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili

1. Al fine della riduzione della base imponibile dell'imposta dovuta, l'inagibilità o inabitabilità di un fabbricato deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria così come definiti dal regolamento edilizio comunale e dalla normativa vigente in materia edilizia.
2. I fabbricati o le unità immobiliari devono necessitare di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, (ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ed ai sensi delle disposizioni contenute nello strumento edilizio vigente) e, nel contempo, risultare diroccati, pericolanti e fatiscenti.
A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, impraticabilità o mancanza dei servizi igienici crollo di soffitti o controsoffitti etc.);
3. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il solo rifacimento e/o il solo mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, ecc.). Non possono essere considerate inagibili o inabitabili le unità immobiliari carenti delle normali operazioni di riparazione, rinnovamento e

sostituzione delle finiture o di quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, a titolo di esempio, gli interventi di:

- tinteggiatura e rifacimento intonaci interni ed esterni;
 - pulitura, riparazione di manti di copertura e/o delle pavimentazioni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici;
 - riparazione e/o sostituzione di parti del tetto, anche con l'inserimento di materiali isolanti;
 - rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari catastalmente autonome, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
 5. Non sono da considerare inagibili ai fini della riduzione della base imponibile i fabbricati inagibili a carattere temporaneo, ossia immobili che seppur dotati di rendita catastale risultino inagibili per interventi edilizi in corso, disciplinati dall'art. 3 commi a), b), c), d), f) del D.P.R. 380/2001.
 6. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti l'esistenza di una perizia comprovante la situazione di inagibilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.
 7. La riduzione d'imposta decorre dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva sopra citata e non può avere effetto retroattivo.

Art. 6 –Valore imponibile delle aree fabbricabili

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al primo 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 alla costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. A norma dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione dello stesso e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area è pertanto sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulta adottato.
3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio dei lavori e fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.
4. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria deliberazione da adottare entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale. In assenza di modifiche, tali valori si intendono confermati anche per l'anno successivo.

5. Il Comune non procederà ad accertamento in rettifica delle aree fabbricabili quando l'IMU relativa a tale immobile sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato con la suddetta deliberazione, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.
6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
7. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.
8. I contribuenti, soggetti passivi di imposta per un'area fabbricabile il cui valore non viene determinato nella deliberazione di cui sopra, possono presentare all'Ufficio Tributi del Comune apposita istanza di interpello ai sensi delle disposizioni in materia di Statuto dei diritti del contribuente (L. 212/2000).

Art. 7 - Versamenti

1. Il versamento dell'imposta è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241 (modello F24), ovvero tramite apposito bollettino di conto corrente postale centralizzato o, comunque, con modalità compatibili con le disposizioni in ambito di Agenda digitale (AGID).
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. Per gli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, il differimento dei termini di versamento, di cui al comma precedente, viene disposto con contestuale comunicazione al Ministero dell'Economia e delle finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio sulla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.
4. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
5. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto di tutti gli altri, nel rispetto della titolarità delle eventuali detrazioni spettanti per l'abitazione principale.
6. All'atto del primo versamento congiunto, il contribuente che ha effettuato il versamento, comunica all'ufficio tributi comunale i dati anagrafici, il codice fiscale e la percentuale di possesso di tutti i contitolari, nonché i dati catastali relativi ad ogni immobile per il quale si è optato per il versamento congiunto.

Art. 8 - Rimborsi

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato

accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

2. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso in osservanza di quanto disposto dall'art. 17 del vigente "Regolamento generale delle entrate comunali" dell'Ente ed esclusivamente per la quota di IMU di propria competenza.
3. La sanzione versata per intero entro 60 giorni dalla notifica dell'accertamento, può essere rimborsata, ove per la stessa sussistano i requisiti di adesione all'accertamento previsti dal comma 3 dell'art. 16 del D.Lgs. 472/1997, se la domanda di rimborso viene presentata entro lo stesso termine di 60 giorni dalla notifica dell'atto di accertamento. Decorso tale termine verrà considerata la mancata adesione del contribuente.

Art. 9 - Importi minimi

1. I versamenti spontanei dell'imposta municipale propria non devono essere eseguiti quando l'imposta annua risulta complessivamente uguale o inferiore a Euro 10,00 in riferimento alla propria quota di possesso.
2. Per gli importi di modesta entità il Comune provvede al rimborso, all'accertamento, alla liquidazione e la riscossione dei crediti, relativi all'Imposta Municipale Unica, comprensivi o costitutivi solo da sanzioni amministrative e interessi, in osservanza di quanto disposto dall'art. 21 del vigente "Regolamento generale delle entrate comunali".

Art. 10 – Istituti deflattivi del contenzioso

1. All'IMU sono applicabili gli istituti deflattivi del contenzioso come definiti nel Titolo V del vigente "Regolamento generale delle entrate comunali" dell'Ente.

Art. 11 – Rateizzazione dei pagamenti

1. Gli importi derivanti da avvisi di accertamento esecutivi possono essere oggetto di rateizzazione su istanza del contribuente con le modalità stabilite nell'art. 16 del vigente "Regolamento generale delle entrate comunali" dell'Ente.
2. Le presenti disposizioni si applicano esclusivamente per l'imposta municipale propria in vigore dal 1° gennaio 2020.

Art. 12 - Funzionario responsabile

1. La Giunta Comunale designa il funzionario responsabile dell'imposta di cui al presente regolamento secondo i criteri e le modalità del vigente "Regolamento generale delle entrate comunali" dell'Ente.

Art. 13 – Potenziamento dell'ufficio tributi

1. La Giunta comunale può, con proprio regolamento, prevedere che il maggiore gettito accertato e riscosso, relativo agli accertamenti dell'IMU, sia destinato al potenziamento delle risorse strumentali dell'ufficio tributi e al trattamento accessorio del relativo personale dipendente.
2. La Giunta comunale regola altresì le modalità per la concreta determinazione delle risorse di cui al comma precedente e quelle per la loro ripartizione.

Art. 14 - Norme di rinvio.

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