

COMUNE DI CASTELNOVO DI SOTTO

Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

In vigore dal 1 gennaio 2026

Approvato con delibera di C.C. n. 18 del 30/09/2020

Modificato con delibera di C.C. n. 15 del 28/05/2022

Modificato con delibera di C.C. n. 4 del 27/02/2025

Modificato con delibera di C.C. n. 41 del 29/12/2025

INDICE

Articolo 1	OGGETTO
Articolo 2	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
Articolo 3	ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI
Articolo 4	FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO
Articolo 5	FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI
Articolo 6	FABBRICATI COLLABENTI
Articolo 6bis	ALIQUOTE AGEVOLATE
Articolo 7	VERSAMENTI EFFETTUATI DA UN CONTITOLARE
Articolo 8	RATEIZZAZIONE DEL PAGAMENTO DEGLI AVVISI DI ACCERTAMENTO EMESSI DAL 01.01.2020
Articolo 9	RATEIZZAZIONE DEL PAGAMENTO DI IMPOSTA ARRETRATA NON ANCORA ACCERTATA
Articolo 10	RISCOSSIONE COATTIVA
Articolo 11	ENTRATA IN VIGORE

Articolo 1 – OGGETTO

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'art.1, commi da 739 a 783, della Legge n. 160/2019 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

Articolo 2 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

1. La base imponibile IMU delle aree edificabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposta, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, come previsto dal comma 746 dell'art. 1 della Legge n. 160/2019.
2. Ai fini di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo del competente ufficio, la Giunta comunale, con proprio specifico provvedimento adottato entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio del Comune. Tali valori hanno effetto per l'anno d'imposta di adozione del provvedimento stesso e, qualora il Comune non deliberi diversamente, sono efficaci anche per gli anni successivi.
3. Resta ferma l'attività di controllo e accertamento del Comune secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Articolo 3 – ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI

1. È assimilata ad 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, l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Articolo 4 – FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

1. Come previsto dalla normativa di riferimento, la base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. 42/2004 limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, con l'obbligo di relativa dichiarazione IMU.

Articolo 5 – FABBRICATI 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 dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o in una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380), ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi regionali vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi. Tale situazione si può verificare a titolo esemplificativo qualora l'immobile presenti gravi lesioni o avanzato stato di degrado nel tetto, nelle fondazioni, nei solai o nei muri portanti, da poter costituire un pericolo per persone o cose (rischio di crollo) e tale da renderlo inutilizzato/inutilizzabile, o in relazione alle quali sia stata emessa un'ordinanza di demolizione o di ripristino. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

3. Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo presenta al Servizio Tributi una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 allegando una perizia tecnica nella quale un tecnico abilitato attesta:

- che il fabbricato versa in condizioni di degrado e fatiscenza tali da non essere superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) b), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380) ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi regionali vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi;

- che il fabbricato nella sua interezza non risulta utilizzato, anche per usi difformi rispetto a quelli cui l'unità stessa risulta destinata.

4. Il riconoscimento dell'agevolazione di cui al comma 1 ha effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, di cui al comma 3, completa degli allegati richiesti.

5. La dichiarazione sostitutiva di cui al comma 3, con relativi allegati, verrà trasmessa al Settore Urbanistica-Edilizia Privata del Comune che, con proprio personale tecnico, potrà effettuare gli opportuni controlli al fine di accertare quanto attestato nella perizia allegata. Qualora venisse riscontrata la non veridicità di quanto dichiarato, il Settore Urbanistica-Edilizia Privata del Comune ne darà comunicazione al Servizio Tributi, il quale procederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e al conseguente recupero dell'imposta non versata in applicazione della suddetta agevolazione non spettante, maggiorata della sanzione e degli interessi.

6. La dichiarazione sostitutiva esplicherà i suoi effetti anche per le annualità successive fintantoché permarranno le condizioni di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo. Il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione comporterà l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione IMU con le modalità ed entro i termini previsti.

7. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

8. La condizione di inagibilità o inabitabilità ha valenza esclusivamente fiscale, non comportando, quindi, la automatica decadenza di certificazioni di abitabilità/agibilità, o in altro modo definite, a suo tempo rilasciate dai competenti uffici tecnici comunali.

9. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione, per il calcolo dell'IMU si applica di norma l'aliquota ordinaria salvo che non sia stata deliberata una specifica e diversa aliquota d'imposta.

10. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dei precedenti prelievi tributari (ICI/IMU), il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione d'imposta al 50% ai sensi dell'articolo 8, comma 1, D. Lgs. N° 504/1992, o ai sensi dell'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni, dalla Legge n. 214/2011, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentazione della dichiarazione di variazione al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU in via continuativa, sempreché i fabbricati siano ancora in possesso dei requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come definiti dal presente regolamento, in tal caso non è dovuta la dichiarazione ai fini IMU.

Articolo 6 – FABBRICATI COLLABENTI

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2, l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Articolo 6bis – ALIQUOTE AGEVOLATE

1. Il Comune può deliberare, nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa statale, aliquote d'imposta agevolate definendo i requisiti per la loro fruizione.

2. Per gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in locazione mediante contratti stipulati sulla base di accordi territoriali ai sensi della Legge n. 431/1998, in adesione al "Patto per la Casa Emilia-Romagna" e in attuazione del relativo Programma regionale, con il supporto di ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna, è prevista l'applicazione di un'aliquota IMU agevolata inferiore a quella prevista per gli affitti a canone concordato che può essere ridotta fino all'azzeramento.

3. Per l'applicazione delle aliquote agevolate deliberate dal Consiglio Comunale, non collegate solo ed esclusivamente alla categoria catastale, il soggetto passivo è tenuto a presentare al Servizio tributi del Comune autocertificazione redatta su apposita modulistica allo scopo resa disponibile. La consegna al Servizio tributi del Comune dell'autocertificazione richiesta deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si è costituito il requisito che dà diritto all'applicazione delle aliquote agevolate. Qualora detta autocertificazione sia presentata in ritardo, l'applicazione delle aliquote agevolate decorre dal primo gennaio dell'anno di presentazione della stessa.

4. Se non sono intervenute variazioni e sussistono i medesimi requisiti, l'autocertificazione di cui al comma precedente, è da ritenersi valida anche per le annualità successive. In caso contrario, il soggetto passivo deve presentare al Servizio tributi del Comune, una nuova autocertificazione per la variazione o per la cessazione, su apposito modulo predisposto dal Servizio tributi, attestante l'avvenuta variazione entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui la stessa si è verificata.

Articolo 7 – VERSAMENTI EFFETTUATI DA UN CONTITOLARE

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che l'imposta dovuta risulti pagata nel suo totale ammontare. Il contribuente che ha eseguito i versamenti di cui al presente comma è tenuto a comunicare al Comune i nominativi degli altri comproprietari, gli immobili cui i versamenti si riferiscono e la volontà di rinunciare al rimborso della quota pagata e non spettante.

Articolo 8 – RATEIZZAZIONE DEL PAGAMENTO DEGLI AVVISI DI ACCERTAMENTO EMESSI DAL 01.01.2020

1. Il Funzionario designato Responsabile del tributo può concedere il pagamento dilazionato di somme dovute a seguito di notifica di avvisi di accertamento.

2. La rateizzazione può essere concessa su richiesta del contribuente interessato che dimostri di trovarsi in una condizione di temporanea e obiettiva difficoltà economica. Questa condizione si verifica quando il contribuente si trova nell'impossibilità di pagare in unica soluzione alla scadenza quanto richiesto nell'avviso di accertamento, essendo in grado invece di far fronte allo stesso onere finanziario attraverso la ripartizione del debito in un numero di rate congruo rispetto alla sua situazione economico patrimoniale.

3. La ripartizione delle somme dovute avviene in rate mensili, fino a un massimo di n. 48, secondo le seguenti fasce di importi:

fino a € 100,00 nessuna rateizzazione

da € 100,01 a € 500,00 fino a 4 rate mensili

da € 500,01 a € 3.000,00 fino a 12 rate mensili

da € 3.000,01 a € 6.000,00 fino a 24 rate mensili

da € 6.000,01 a € 20.000,00 fino a 36 rate mensili

da € 20.000,01 a € 60.000,00 fino a 42 rate mensili

oltre € 60.000,01 fino a 48 rate mensili

La scelta del numero delle rate concedibili per somme intermedie all'interno delle fasce avviene secondo un criterio di proporzionalità.

4. Nel caso in cui la richiesta di rateizzazione riguardi più avvisi di accertamento, le fasce di importi di cui al precedente comma sono da riferirsi alla somma degli importi di tutti i provvedimenti cui si chiede la dilazione di pagamento.

5. La richiesta di rateizzazione delle somme dovute su avvisi di accertamento deve essere presentata dal contribuente interessato, entro il termine utile per la proposizione del ricorso, comunque non oltre 30 giorni dal termine ultimo previsto per il pagamento. La richiesta, su apposita modulistica resa disponibile, dovrà contenere dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, attestante la situazione di temporanea difficoltà economica del contribuente stesso. L'ufficio tributi potrà effettuare gli opportuni controlli al fine di accertare quanto attestato dal contribuente nella dichiarazione sostitutiva sopracitata.

6. Il Funzionario designato Responsabile del tributo, ricevuta la richiesta e valutata la documentazione presentata, accorda o nega il piano di rateizzazione, tramite apposito provvedimento.

7. La rateizzazione comporta l'applicazione di interessi al tasso legale vigente alla data di presentazione della richiesta, il quale resterà pertanto invariato per tutta la durata della rateizzazione, maggiorato di due punti percentuali; gli interessi sono calcolati a giorno, sulle somme dovute a titolo di imposta, dalla data di scadenza naturale dell'obbligo di pagamento alle nuove scadenze concordate a seguito di dilazione.

8. Il mancato pagamento anche di una sola rata comporta la notifica di espresso sollecito ad adempiere. Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateizzazione comporta la decadenza dal beneficio della rateizzazione e l'intero importo ancora dovuto verrà trasmesso ai fini della riscossione coattiva al soggetto incaricato della stessa.

Articolo 9 – RATEIZZAZIONE DEL PAGAMENTO DI IMPOSTA ARRETRATA NON ANCORA ACCERTATA

1. Il contribuente che intende spontaneamente sanare una situazione debitoria di imposta arretrata, non ancora accertata dall'Ufficio, ma che si trovi in una condizione di temporanea e obiettiva difficoltà, così come definita al precedente art. 8 comma 2, può richiedere di appianare ratealmente la sua posizione, applicando l'istituto del ravvedimento operoso.

2. L'istanza di cui al precedente comma dovrà contenere l'espressa volontà di risolvere la propria situazione debitoria su annualità non ancora accertate, avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso e attraverso un piano di rateizzazione. Inoltre la medesima istanza dovrà essere completa della specifica dichiarazione di cui al precedente art. 8, 5° comma .

3. Il Funzionario designato Responsabile del tributo, ricevuta la richiesta e valutata la documentazione presentata, accorda o nega il piano di rateizzazione, tramite apposito provvedimento.

4. Il provvedimento di accoglimento dovrà indicare il numero delle rate concesse, l'importo di ogni rata, comprensivo della relativa sanzione ridotta per versamento in ravvedimento e relativi interessi.

5. Il numero massimo di rate concedibili viene fissato in n. 24 rate mensili, compatibilmente comunque con i termini di decadenza previsti per l'eventuale emissione degli avvisi di accertamento relativi alle annualità oggetto della rateizzazione.

6. Per ogni rateizzazione concessa il mancato pagamento anche di una singola rata comporta la decadenza automatica dal beneficio della rateizzazione stessa. L'intero importo ancora dovuto sarà oggetto di avviso di accertamento con applicazione delle sanzioni piene e relativi interessi.

Articolo 10 – RISCOSSIONE COATTIVA

1. Per la riscossione coattiva il Comune si avvale dell'Agente di riscossione nazionale.

Articolo 11 – ENTRATA IN VIGORE

1. Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2026.

2. È abrogata ogni altra norma regolamentare in contrasto con la disciplina del presente regolamento.