



COMUNE DI GUASTALLA  
(Provincia di Reggio nell'Emilia)

***REGOLAMENTO PER LA  
DISCIPLINA DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA  
"I.M.U."***

Approvato con Delibera C.C. n. 40 del 20/12/2016

## INDICE

- Art. 1 – Oggetto
- Art. 2 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili
- Art. 3 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione
- Art. 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari
- Art. 5 – Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili
- Art. 6 – Versamenti
- Art. 7 – Versamenti minimi
- Art. 8 – Accertamento
- Art. 9 – Rimborsi e compensazione
- Art. 10 – Interessi
- Art. 11 – Riscossione coattiva
- Art. 12 - Contenzioso
- Art. 13 - Entrata in vigore.

## **Art. 1 – OGGETTO**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. del 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC) limitatamente alla componente relativa all'imposta municipale propria (IMU) di cui alla legge 27 dicembre 2013, n. 147, e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

## **Art. 2 - DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI**

1. 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. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro- silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.
2. A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
3. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata, oppure in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale di ogni anno. In assenza di variazioni si intendono confermati i valori precedentemente deliberati.
4. L'adeguamento da parte del contribuente ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale non limita il potere accertativo del Comune nel caso in cui, per la medesima area, sia stata registrata una compravendita di valore superiore.
5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della L. 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nel comma 2, 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.
6. Per le unità collabenti classificate catastalmente nella categoria F2 l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area fabbricabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/92, anche tenendo conto

delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

### **Art. 3 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO E/O RISTRUTTURATO O IN RISTRUTTURAZIONE**

In caso di fabbricato in corso di costruzione e/o ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo<sup>1</sup>, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori oppure sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata a imposizione come fabbricato.

### **Art. 4 – ABITAZIONE POSSEDUTA A TITOLO DI PROPRIETÀ O DI USUFRUTTO DA ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI**

Ai fini dell'imposta municipale propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.

### **Art. 5 - RIDUZIONE D'IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI ED INABITABILI**

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ed ai sensi del vigente regolamento comunale.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

<sup>1</sup> Art. 31, c. 1, lett. c), d) ed e), della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertata:
  - da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore;
  - da parte del contribuente mediante perizia tecnica redatta da tecnico incaricato oppure mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445;
5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della perizia o della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b) e presentata all'Ufficio Tributi.
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

### **Art. 6- VERSAMENTI**

I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Il pagamento dell'imposta municipale propria deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore ai 49 centesimi e per eccesso se superiore a detto importo.

Per il calcolo dei mesi dell'anno imponibili ai fini dell'imposta municipale propria, si computa per intero la mensilità, quando il possesso si è protratto fino al giorno 15 del mese, oppure dal giorno 15 fino a fine mese, indipendentemente dal numero di giornate che compongono il mese stesso; in caso di compravendita avvenuta il 15 del mese, lo stesso verrà imputato alla parte acquirente.

### **Art. 7 - VERSAMENTI MINIMI**

L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 12,00 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

### **Art. 8 – ACCERTAMENTO**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nella legge n. 147 del 2013 e nella legge n. 296 del 2006.
2. Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni. Restano ferme le competenze di liquidazioni dell'Agenzia delle Entrate previste dall'articolo 37, comma 55, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 248/2006 e dell'articolo 1 comma 104 della L. 296/06.

## **Art. 9 – RIMBORSI E COMPENSAZIONE**

1. Su specifica richiesta del contribuente, da comunicare entro 60gg dalla notificazione del provvedimento di rimborso, le quote riconosciute possono essere compensate (esclusivamente per la quota di competenza comunale) con gli importi dovuti dal medesimo contribuente anche con riferimento a diversi anni d'imposta, salvo eventuale impossibilità legata alle modalità di pagamento stabilite dalla normativa vigente.
2. In caso di maggiori versamenti dell'Imposta Municipale Propria effettuati per annualità precedenti non è consentito procedere autonomamente da parte del contribuente alla compensazione con la somma da versare.
3. Il rimborso non è dovuto se l'importo risulta inferiore a € 12,00.

## **Art. 10 –INTERESSI**

Sulle somme dovute per imposta si applicano gli interessi moratori nella misura del tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

## **Art. 11 – RISCOSSIONE COATTIVA**

1. La riscossione coattiva è effettuata mediante ruolo coattivo di cui al D.P.R. n. 602/1973 o ingiunzione fiscale di cui al R.D. n. 639 del 14 aprile 1910, che costituisce titolo esecutivo;
2. Nel caso di riscossione coattiva dei tributi locali il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

## **Art. 12 - CONTENZIOSO**

Contro l'avviso di liquidazione, l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 546/1992, e successive modificazioni, intendendosi sostituito all'ufficio tributario il comune nei cui confronti il ricorso è proposto.

## **Art. 13 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2017.