

# **Comune di FIANO (TO)**

## **REGOLAMENTO SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

### **Art. 1 - Ambito di applicazione**

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione - in via sperimentale - dell'Imposta Municipale propria (articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23; articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in legge 22 dicembre 2011 n. 214; articolo 4 del decreto legge 2 marzo 2012 n. 16, convertito dalla legge 26 aprile 2012, n. 44) sul territorio del Comune di Fiano.

Le disposizioni del presente regolamento non si applicano, quando incompatibili, alla quota di imposta di competenza dello Stato ai sensi dell'art. 13, comma 11, del Decreto Legge 201/2011.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti, che qui si intendono per intero richiamate.

### **Art. 2 - Immobili utilizzati da Enti non commerciali**

#### **art. 9, comma 8, del D.to L.vo 23/2011**

L'esenzione IMU prevista all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.to L.vo 504/92 concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali compete esclusivamente a condizione che gli stessi immobili, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dal medesimo Ente non commerciale, secondo la definizione data all'art. 73 (ex art. 87), comma 1, lettera c) del T.U.I.R. approvato con D.P.R. 22.12.1986, n. 917.

Detta esenzione non si intende comunque applicabile per le attività che abbiano anche parzialmente natura commerciale, nonché in presenza di locatari, sub-concessionari, assegnatari o comunque utilizzatori terzi.

### **Art. 3 – Rendite presunte**

Per la determinazione della base imponibile IMU non è possibile l'utilizzazione di rendite presunte in quanto non è ammessa l'eventualità che gli immobili oggetto di imposta siano privi di rendita.

Il contribuente nel determinare l'imposta è pertanto tenuto a utilizzare i dati forniti dalla procedura DOCFA, da impiegarsi per la presentazione della denuncia catastale nei termini previsti dalla legge, immediatamente disponibili.

Nell'eventualità di omessa o tardiva presentazione da parte del contribuente della dovuta denuncia catastale, fatte salve le sanzioni eventualmente applicabili sia dall'Agenzia del Territorio che dal Comune, la rendita attribuita all'immobile con la denuncia DOCFA o con la successiva rettifica dell'Agenzia del Territorio assume validità retroattiva sin dalla data iniziale di assoggettabilità dell'immobile all'imposta.

### **Art. 4 - Precisazioni in merito alle abitazioni principali**

All'abitazione principale ed alle sue pertinenze - come definite dall'art. 13, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 e s.m.i. <sup>1</sup> - al fine dell'applicazione di una eventuale aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, oltre alle ipotesi previste dalla legge, sono equiparate <sup>2</sup>:

- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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;
- b) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, ma iscritti all'AIRE comunale, a condizione che non risulti locata o comunque occupata da persone diverse da quelle appartenenti al nucleo familiare.

---

<sup>1</sup> "Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il 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."

<sup>2</sup> art. 13, comma 10, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 e s.m.i.

Il soggetto interessato dall'agevolazione dovrà attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste mediante la presentazione della dichiarazione prevista dalla legge, ovvero mediante comunicazione <sup>3</sup> da far pervenire entro i medesimi termini o scadenze.

Per due o più unità immobiliari contigue, occupate contemporaneamente dal contribuente ad uso abitazione principale, e per le quali si intenda fruire delle agevolazioni per le abitazioni principali, deve essere presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime; l'aliquota ridotta, la detrazione o l'agevolazione non potranno decorrere da data antecedente all'avvenuta presentazione della richiesta di variazione con conseguente attribuzione di nuova rendita.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 13, comma 2, del decreto legge 201/2011 <sup>4</sup> i comproprietari di più immobili (anche contigui o adiacenti) anagraficamente conviventi, non potranno singolarmente utilizzare aliquota ridotta o detrazione (ripartita pro capite) per una unità immobiliare diversa da quella in cui risiedono.

A ulteriore specificazione di quanto previsto dall'art. 13, comma 2, del decreto legislativo 201/2011, può essere interamente considerata abitazione principale l'unità immobiliare - pur costituita da più subalterni catastali - che, essendo "iscrivibile" sotto il profilo catastale come unica unità, di fatto non lo possa essere in quanto non ricorrono le condizioni soggettive (identità di titolari) o oggettive (congruità o impossibilità materiale di unione). <sup>5</sup> Deve comunque essere soddisfatta la condizione per cui si definisce unità immobiliare la minima porzione di fabbricato in grado di produrre un reddito indipendente. <sup>6</sup>

La pertinenza è considerata parte integrante dell'abitazione princi-

---

<sup>3</sup> Nel caso in cui il modello ministeriale approvato non contempli l'indicazione delle notizie previste, nonché qualora i dati da comunicare siano particolarmente complessi o variegati da richiedere una specifica nota anziché un modello prestampato.

<sup>4</sup> "... nel quale il possessore e il 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... si applicano per un solo immobile"

<sup>5</sup> A solo scopo esemplificativo di unità accatastate separatamente: unico alloggio in proprietà per una parte del dichiarante (un subalterno catastale) e, per l'altra, anche di altro comproprietario (altro subalterno catastale); unico alloggio situato su piani diversi, non contigui (cucina in un piano e camere da letto nell'altro).

<sup>6</sup> Decreto Min. Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 - Articolo 2 - Unità immobiliare - comma 1  
"L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale."

pale, nei limiti previsti dall'art. 13, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 e s.m.i., anche se distintamente iscritta in catasto, purché appartenga al medesimo proprietario, o titolare di diritto reale di godimento sull'abitazione, sia localizzata nelle vicinanze nonché durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

#### **Art. 5 - Rimborso per dichiarata inedificabilità delle aree**

Per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione di nuovo strumento urbanistico comunale, il contribuente - anche in considerazione dell'opportunità edificatoria offerta e non utilizzata - non potrà richiedere il rimborso dell'imposta eventualmente pagata negli anni precedenti.

Non è recuperabile l'omesso versamento di imposta relativa ad annualità in cui il terreno aveva caratteristiche di area edificabile qualora nel frattempo tale possibilità di costruire sia venuta meno.

#### **Art. 6 - Disposizioni in merito alle aree fabbricabili**

Nella valutazione dei valori venali si dovrà tener conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, delle destinazioni d'uso consentite, degli oneri da sostenersi per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi di mercato derivanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, nonché dei diversi tempi di attuazione del potenziale edificatorio del terreno dovuti all'adozione, all'approvazione comunale e regionale dello strumento urbanistico o all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Non si considerano edificabili ai fini della corresponsione dell'imposta i terreni:

- siti in zona agricola;
- destinati a verde pubblico (senza alcuna possibilità edificatoria);
- destinati a verde privato con la possibilità di edificare esclusivamente pertinenze a servizio dei fabbricati esistenti;
- siti in area edificata satura o parzialmente satura su cui siano consentiti e/o realizzati limitati ampliamenti in misura forfetaria (aumenti di S.U.L. una tantum o non superiori al 20%) senza incremento del numero di unità immobiliari esistenti;

- destinati dallo strumento urbanistico all'edificazione, ma accatastati come pertinenza di fabbricati esistenti, alle condizioni di cui ai commi successivi.

Qualora - su terreni ubicati nelle zone urbanistiche di cui al comma precedente - dovessero essere realizzati ampliamenti in misura superiore al 20%, nuove costruzioni ovvero incremento nel numero delle unità immobiliari esistenti sarà dovuta - con decorrenza dalla data della richiesta - l'imposta calcolata in proporzione alla S.U.L. realizzata (senza l'applicazione di sanzioni e con prescrizione quinquennale).

Affinché un'area edificabile, in quanto pertinenziale ad un fabbricato, possa perdere le proprie caratteristiche di oggetto passivo di imposta:

- deve esistere proporzione tra l'ampiezza del terreno ed il fabbricato collegato;
- deve comunque intervenire una oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che sterilizzi, in concreto e stabilmente, ogni possibilità edificatoria;
- deve essere chiaramente espressa la volontà del contribuente a legare il terreno all'immobile mediante collegamento pertinenziale al N.C.E.U.

In tale eventualità, abbandonata la caratteristica di area edificabile, sarà solerzia dell'Amministrazione comunale, in sede di successiva variazione del P.R.G.C., procedere alla ridefinizione urbanistica dell'area.

Per la determinazione dell'entità del lotto di proprietà del contribuente non sono comunque influenti i frazionamenti o la parcellizzazione rilevabili al catasto terreni.

Le aree destinate a servizi dotate di indice di utilizzazione fondiaria ed individuate all'interno di zone di nuovo impianto da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, o similari, anche se eventualmente da dismettere, sono da considerarsi aree fabbricabili.

Le aree destinate a servizi, con possibilità edificatoria pubblica, sono da considerarsi a tutti gli effetti edificabili. La capacità edificatoria - dipendente nel caso esclusivamente da iniziativa della pubblica amministrazione - si stabilisce possa realizzarsi unicamente al momento dell'acquisizione da parte dell'ente pubblico; pertanto la corresponsione dell'imposta (determinata sul valore attribuito per la cessione) potrà avvenire in unica soluzione, senza applicazione di sanzioni o interessi, al momento del trasferimento dal proprietario all'ente utilizzatore e con una prescrizione quinquennale.

L'obbligo di comunicazione ai proprietari di terreni edificabili previsto dall'art. 31, comma 20, della legge 27.12.2002 n. 289 si intende applicabile per gli strumenti urbanistici entrati in vigore successivamente al 1° gennaio 2012. I dati relativi ai proprietari potranno essere desunti presso gli archivi catastali al momento della comunicazione.

La comunicazione prevista si considera avvenuta - ai fini IMU - quando eseguita a mezzo raccomandata A.R., notifica, posta elettronica certificata o qualsiasi altro mezzo che ne garantisca il ricevimento; non è comunque da considerarsi indispensabile quando il proprietario sia venuto a conoscenza delle caratteristiche edificatorie del terreno a mezzo di documenti o certificazioni rilasciati dalla Pubblica Amministrazione, di atto di acquisto, o abbia comunque dimostrato - sulla base di propri comportamenti - di esserne a conoscenza.

Qualora la comunicazione avvenga in ritardo rispetto alle date di scadenza dei pagamenti, il tributo continua ad essere dovuto, ma non saranno addebitati al contribuente le sanzioni e gli interessi di mora.

### **Art. 7 - Fabbricati fatiscenti o inabitabili**

#### **art. 13, comma 3, lett. b) del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 e s.m.i**

Ai fini della fruizione della riduzione di cui all'art. 13, comma 3, lett. b) del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 e s.m.i le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato sono così identificate:

- a) esecuzione di lavori di ristrutturazione totale dell'immobile, tali da richiederne il rilascio e renderlo interamente inagibile ed inabitabile, a seguito di regolare permesso di costruzione e limitatamente al periodo di validità dello stesso;
- b) totale inusufruibilità dell'immobile derivante esclusivamente da motivi statici che ne impediscano oggettivamente l'accesso.

Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni richieste per fruire della riduzione mediante la tempestiva presentazione della documentazione prevista. Qualora provveda alla presentazione di dichiarazione sostitutiva ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 445/2000, ferma restando la decorrenza dell'autocertificazione, sarà facoltà del Comune procedere in qualsiasi tempo all'accertamento della veridicità di quanto dichiarato con perizia dell'Ufficio Tecnico da porsi a carico del proprietario medesimo.

La dichiarazione o la certificazione di fatiscenza di un immobile de-

termina l'automatica perdita delle caratteristiche di abitabilità o agibilità. Prima di ogni successiva possibilità di riutilizzo il titolare dovrà pertanto procedere alla presentazione di idonea pratica edilizia relativa agli interventi, anche strutturali, di consolidamento e sistemazione.

### **Art. 8 - Versamento dell'imposta**

I versamenti IMU effettuati a favore del Comune di Fiano da un titolare, dall'eventuale contribuente deceduto o da eredi per conto degli altri si possono considerare regolarmente effettuati, per la quota di competenza del comune, purché ne venga fornita idonea dimostrazione. Il Comune potrà richiedere alla persona che ha eseguito il versamento - o agli eventuali eredi - di rilasciare apposita dichiarazione dalla quale emerga la disponibilità ad attribuire ad altri il versamento effettuato.

Gli importi ICI o IMU da rimborsare al contribuente (a credito) potranno essere compensati con quanto dovuto per IMU limitatamente alla sola quota di spettanza del Comune, a condizione che venga formalizzato l'accordo tra l'ufficio tributi ed il contribuente interessato.

L'imposta rimborsata o compensata, dal momento dell'effettivo recupero, è da intendersi a tutti gli effetti non versata.

Non si procede a compensazione tra gli importi IMU versati a favore dello Stato e quelli di competenza del Comune, o viceversa.

**In caso di decesso di soggetto passivo d'imposta, i termini per la regolarizzazione dei versamenti derivanti dagli immobili caduti in successione, sia per il de cuius che per gli eredi, sono prorogati di tre mesi rispetto alla data di presentazione della denuncia di successione e comunque non oltre quindici mesi dalla data della morte. Per il principio del "favor rei" il presente comma, in quanto più favorevole per il contribuente, si applica a tutti i periodi di imposta ancora da sottoporre a verifica.**

### **Art. 9 - Dichiarazione di variazione e comunicazione di dati utili per la determinazione dell'imposta**

Sulla base di quanto asserito al punto 11, commi 6 e seguenti, della Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze - Direzione Federalismo Fiscale n. 3/DF del 18 maggio 2012, la soppressione

dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI operato dall'art. 37, comma 53, del decreto legge 4.7.2006, n. 223, come convertito nella legge 4.8.2006, n. 248, si applica anche per l'IMU.

Resta ferma la necessità da parte del contribuente di portare a conoscenza del Comune gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta che non siano riscontrabili attraverso le procedure telematiche di comunicazione previste.

In tali casi permane pertanto l'obbligo per il contribuente di presentare la dichiarazione prevista dall'art. 13, comma 12 ter, del Decreto Legislativo 201/2011 a mezzo dello specifico modello ministeriale approvato, altra dichiarazione o autocertificazione prevista dalla legislazione vigente ovvero specifico modello, anche informatico, adottato dal comune.

La comunicazione di sole informazioni indispensabili per la richiesta di riduzioni o agevolazioni potrà avvenire - anche a mezzo posta raccomandata o mail certificata - nel termine di presentazione della dichiarazione di variazione (entro 90 giorni dalla decorrenza, con prima scadenza il 30 settembre 2012).

### **Art. 10 - Interessi sulle somme dovute e da rimborsare**

#### **art. 1, comma 165, della legge 27.12.2006 n. 296**

La misura annua degli interessi dovuti per imposta non versata è determinata nel valore del tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data di scadenza prevista dalla normativa.

Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento o di diritto al rimborso.

### **Art. 11 - Differimento dei termini**

Il Sindaco, nel caso di calamità naturali di grave entità o di particolari situazioni che rendano difficoltoso il rispetto dei termini previsti, può stabilire con proprio provvedimento motivato il differimento del pagamento di una o più rate IMU in scadenza (esclusivamente per gli importi di competenza del Comune), nonché della presentazione delle dichiarazioni di cui al precedente articolo 9.

Tale possibilità non deve arrecare però pregiudizio alcuno alla ge-



stione relativa alla quota di imposta di competenza dello Stato.

### **Art. 12 - Sanzioni**

L'omessa presentazione della dichiarazione prevista dall'art. 9 è punita con una sanzione amministrativa pari al 200% (duecento per cento) dell'imposta non versata, con un minimo di € 51,00. La sanzione è ridotta a un decimo se la dichiarazione è presentata entro 90 giorni dal termine di scadenza e al 100% (cento per cento), con un minimo di € 51,00 se presentata entro 6 mesi dal termine di scadenza.

La presentazione di dichiarazione errata o priva di dati ed elementi rilevanti ai fini della individuazione dell'immobile, del soggetto passivo o della determinazione dell'ammontare del tributo dovuto comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pari al 75% della maggiore imposta dovuta, con un minimo di € 51,00.

A seguito di mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei termini di cui alla richiesta, o per la loro mancata, incompleta o infedele compilazione, si applica la sanzione amministrativa di € 206,00.

Le sanzioni amministrative di cui ai commi precedenti sono cumulabili e - ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.to L.vo 472/1997 - sono ridotte a un terzo se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo e degli interessi - se dovuti - nonché della sanzione.

L'omissione della comunicazione per la segnalazione di presupposti utili all'ottenimento di agevolazioni o riduzioni prevista dall'ultimo comma dell'art. 9 non è soggetta a sanzione, ma determina la non applicabilità delle agevolazioni concedibili al contribuente.

Contestualmente agli avvisi di accertamento emessi vengono addebitate al contribuente oltre alle sanzioni, al maggior tributo ed agli interessi (quando dovuti) le spese sostenute per la notifica di tutti gli atti inerenti. L'importo di dette spese può essere stabilito in misura fissa forfetaria con apposito atto della Giunta Comunale.

### **Art. 13 - Accertamento con adesione**

Con regolamento da approvarsi dal Comune, nonché con specifici atti adottati dagli organi competenti, potrà essere utilizzato l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, oltre agli altri strumenti di deflazione del contenzioso, sulla base dei criteri stabiliti dal D.to L.vo 19 giugno 1997 n. 218, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, eventualmente senza maggiorazioni per interessi.

### **Art. 14 - Incentivi per il personale addetto**

In corrispondenza della realizzazione di particolari programmi, progetti obiettivo o comunque risultati positivi nell'attività di verifica ed accertamento dell'imposta, qualora consentito dalla normativa vigente, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'ufficio tributi.

Tali compensi sono definiti dalla Giunta Comunale e ripartiti in sede di contrattazione decentrata secondo le modalità e quant'altro previsto nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro nonché dalla legislazione vigente in materia di contabilità e di personale dipendente.

### **Art. 15 - Importi minimi**

**art. 1, comma 168, della legge 27.12.2006 n. 296**

Non è dovuto alcun versamento da parte del contribuente, né sono effettuati rimborsi da parte dell'ente, qualora l'importo complessivo dell'imposta da versare sia inferiore a € 5,00. Tale importo non è in alcun modo da intendersi come franchigia sull'intero importo da versare.

Per le operazioni di accertamento l'importo limite di versamento è determinato in € 20,00 ed è da intendersi comprensivo delle somme dovute anche per sanzioni, interessi e diritti di notifica.

Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente a quote di imposta di competenza del Comune.

**Art. 16 - Entrata in vigore**

Il presente regolamento - come approvato dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 in data 23 giugno 2012 - entra in vigore il 1° gennaio 2012

## **REGOLAMENTO SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Art. 1	Ambito di applicazione	1
Art. 2	Immobili utilizzati da Enti non commerciali <i>(art. 9, comma 8, del D.to L.vo 23/2011)</i>	1
Art. 3	Rendite presunte	2
Art. 4	Precisazioni in merito alle abitazioni principali	2
Art. 5	Rimborso per dichiarata inedificabilità delle aree	4
Art. 6	Disposizioni in merito alle aree fabbricabili	4
Art. 7	Fabbricati fatiscenti o inabitabili <i>(art. 13, comma 3, lett. b) del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 e s.m.i)</i>	6
Art. 8	Versamento dell'imposta	7
Art. 9	Dichiarazione di variazione e comunicazione di dati utili per la determinazione dell'imposta	7
Art. 10	Interessi sulle somme dovute e da rimborsare <i>(art. 1, comma 165, della legge 27.12.2006 n. 296)</i>	8
Art. 11	Differimento dei termini	8
Art. 12	Sanzioni	9
Art. 13	Accertamento con adesione	10
Art. 14	Incentivi per il personale addetto	10
Art. 15	Importi minimi <i>(art. 1, comma 168, della legge 27.12.2006 n. 296)</i>	10
Art. 16	Entrata in vigore	11