



COMUNE DI SERIATE
PROVINCIA DI BERGAMO

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 30 aprile 2020

In vigore dal 1 gennaio 2020

I N D I C E

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Titolo I – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

Art. 2 - Abitazione principale

Art. 3 - Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili

Titolo II – VERSAMENTI E PROCEDIMENTI DI ACCERTAMENTO

Art. 4 - versamenti Minimi d'imposta

Art. 5 - Versamenti effettuati dai contitolari

Art. 6 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree edificabili

Art. 7 - Compensi incentivanti per il personale addetto all'Ufficio Tributi

Titolo IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 8 - Disposizioni finali

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento¹ disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)².
2. Scopo del presente regolamento consiste nel conseguire un maggiore livello di efficienza impositiva attraverso la migliore definizione della base imponibile e la semplificazione degli adempimenti e del procedimento di accertamento nonché il miglioramento del rapporto tra pubblica amministrazione e contribuente.

Titolo I – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

Articolo 2 - ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, sono equiparate all'abitazione principale con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione:
 - a) l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituto 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 dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze³.
2. Il soggetto passivo interessato dovrà dichiarare il possesso delle condizioni di diritto e di fatto richieste per poter beneficiare delle assimilazioni previste ai commi precedenti utilizzando i modelli ministeriali per la dichiarazione dell'IMU entro i termini previsti dalla normativa vigente. La dichiarazione IMU deve essere presentata anche nei casi in cui vengano meno le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione.
3. L'ufficio Tributi provvederà al controllo, anche a campione, delle dichiarazioni pervenute e qualora accerti il mancato diritto all'agevolazione emetterà avviso di accertamento per il recupero dell'imposta non versata, oltre a sanzioni ed interessi di legge.

Articolo 3 - RIDUZIONE PER FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. La riduzione del 50% dell'imposta⁴ prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si applica a condizione che:
 - 1) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);
 - 2) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di restauro/risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica⁵;

¹ Articoli 52 e 59 decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446".

² Articolo 1 commi dal 738 al 783 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020)

³ Facoltà prevista dall'articolo 1, comma 741 lettera c 6), della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020).

⁴ Articolo 1 comma 747 lettera b), della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020).

⁵ Articolo 31 comma 1 lettere c), d) e) della legge 5 agosto 1978, n. 457 (*Norme per l'edilizia residenziale*) così come definiti dall'articolo 3 comma 1 del decreto del presidente della repubblica 06 giugno 2001 n. 380.

Art 31. Definizione degli interventi.

3) il fabbricato non potrà essere utilizzato se non dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità/abitabilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.

2. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:

- a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
- d) edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

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

4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva⁶. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

5. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

6. Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge o di regolamento, la riduzione decorre dalla data in cui lo stato di inabitabilità o di inagibilità è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva al Comune.

Titolo II – VERSAMENTI E PROCEDIMENTI DI ACCERTAMENTO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) *interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*
- b) *interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;*
- c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*
- d) *interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*
- e) *interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. (...).*

⁶ Articolo 47 decreto del presidente della repubblica 28 dicembre 2000 n. 445

Articolo 4 –VERSAMENTI MINIMI D’IMPOSTA

1. Non sussiste l’obbligo del versamento del tributo qualora l’ammontare complessivo sia uguale o inferiore a € 12,00. Tale importo si riferisce all’imposta complessivamente dovuta per l’anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 5 - VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI⁷

1. L’imposta di norma è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell’anno nei quali si è protrato il possesso.

2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell’altro a condizione che ne sia data comunicazione all’ufficio tributi. La somma versata deve corrispondere alla totalità dell’imposta dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, per le unità immobiliari condivise.

3. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti di accertamento diretti al recupero di maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni, continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

Articolo 6 - LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO SULLE AREE FABBRICABILI⁸

1. Allo scopo di ridurre al massimo l’insorgenza del contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

2. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione⁹, il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti ai sensi del comma 1.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall’applicazione dei valori medi determinati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d’imposta versata a tale titolo.

4. Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell’area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore ai valori medi stabiliti dal Comune, può comunicare all’Ufficio Tributi del Comune tali motivazioni allegando la relativa documentazione probatoria. In sede di accertamento, prenderà in esame tali motivazioni e verificherà la congruità del valore dichiarato, riservandosi di accettare ovvero rettificare il minor valore attribuito dal contribuente prendendo come riferimento gli effettivi valori di mercato.

⁷ Articolo 1 comma 777 lettera a) della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020).

⁸ Articolo 1 comma 777 lettera d) della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020).

⁹ Articolo 1 comma 746 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020).

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero.

Articolo 7 - COMPENSI INCENTIVANTI PER IL PERSONALE ADDETTO ALL'UFFICIO TRIBUTI

1. Ai fini del potenziamento dell'attività del servizio Tributi sono erogati compensi incentivanti al personale addetto al servizio medesimo.

Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 8 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2020 e sostituisce a tutti gli effetti quello approvato dal consiglio comunale con propria delibera n. 35 del 24 settembre 2012.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.