

OGGETTO:

Modifica Regolamento Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione consiliare n.23/2012, a seguito di rilievi da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze

**COMUNE DI CASALMAGGIORE  
-PROVINCIA DI CREMONA-**



Allegato "B" alla deliberazione di  
Consiglio Comunale n. 49 in data 27/09/2012

**Regolamento  
per l'applicazione  
dell'Imposta Municipale Propria  
(IMU)**

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 49 DEL 27/09/2012



## **I N D I C E**

### **TITOLO I - Disposizioni Generali.**

- Art. 1 – Oggetto del regolamento
- Art. 2 – Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo
- Art. 3 – Valore delle aree fabbricabili
- Art. 4 – Base imponibile, aliquote e detrazioni d'imposta

### **TITOLO II – Agevolazioni ed esenzioni**

- Art. 5 – Abitazione principale e pertinenze
- Art. 6 – Esenzioni

### **TITOLO III – Dichiarazioni, attività di accertamento, rimborsi**

- Art. 7 – Dichiarazioni
- Art. 8 – Versamenti
- Art. 9 – Rimborsi e compensazione
- Art. 10 – Rimborsso per dichiarata inedificabilità di aree
- Art. 11 – Contenzioso
- Art. 12 – Istituti deflattivi del contenzioso
- Art. 13 – Riscossione coattiva
- Art. 14 – Attività di controllo

### **TITOLO IV – Disposizioni finali**

- Art. 15 – Norme di rinvio
- Art. 16 – Entrata in vigore

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1**

**Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nel Comune di Casalmaggiore ai sensi del D. Lgs. 23/2011 come modificato dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e alla disciplina del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504 (decreto istitutivo dell'I.C.I.) in quanto compatibili e al Decreto Legge 2 Marzo 2012, n. 16 convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria e per la gestione delle entrate tributarie dell'ente comunale, nonché quanto stabilito dal Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali.
3. Ai sensi dell'art. 13, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, così come modificato con Legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono assoggettati all'Imposta Municipale Propria tutti gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Casalmaggiore ad esclusione di quelli espressamente indicati dalle normative vigenti.

**Art. 2**

**Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo**

1. Presupposto oggettivo dell'Imposta Municipale Propria è il possesso di immobili, a titolo di proprietà piena o altro diritto reale, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.
  - Per ***fabbricato*** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; non sono pertinenziali al fabbricato le aree iscritte nel catasto terreni. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato, purché venga fornita idonea prova di detto utilizzo;
  - 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 espropriaione per pubblica utilità. 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. Sono tuttavia considerati terreni agricoli le aree possedute e condotte dai soggetti passivi con la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modificazioni, 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.

- Per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, di cui all'articolo 2135 del C.C..

### Art. 3

#### **Valore delle aree fabbricabili.**

1. Il valore dell'area fabbricabile è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato dalla Giunta Comunale non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. Nel caso di omessa o infedele dichiarazione di area fabbricabile il valore di rettifica è almeno quello deliberato dalla Giunta Comunale o, se maggiore, quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
3. Ogni particella catastale autonoma è assoggettata ad autonoma tassazione.
4. 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 Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, dalla data di inizio lavori e fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è costituita dal valore dell'area in comune commercio da moltiplicare per la superficie del lotto su cui insiste il fabbricato in fase di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione. Ove siano terminati i lavori soltanto per alcune unità immobiliari, le unità non ultimate sono considerate aree fabbricabili ai fini della imposizione; l'area fabbricabile è

quantificata riducendo l'area complessiva sulla quale sorge l'intero fabbricato di una quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria delle unità ultimate ed assoggettate a imposizione come fabbricato, e la volumetria complessiva del fabbricato.

**Art. 4**

**Base imponibile, aliquote e detrazioni d'imposta**

1. La base imponibile e' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 13, commi 3, 4 e 5 del Decreto Legge 201/2011 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:
  - a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Codice di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
  - b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le predette condizioni unitamente a quelle fissate dal comma 3 del presente articolo.
3. Possono essere considerati inagibili o inabitabili:
  - i fabbricati oggetto di ordinanza sindacale di sgombero;
  - i fabbricati oggetto di ordinanza sindacale di demolizione;
  - i fabbricati che presentino strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) o strutture verticali (muri portanti) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone;
  - i fabbricati che versano in un oggettivo degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380).
4. L'inagibilità o inabilità deve essere sopravvenuta e non deve essere superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; è accertata con perizia dell' ufficio tecnico comunale le cui spese sono a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente ha facoltà di rendere una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Testo Unico di cui al D.P.R. 445/2000. La perizia resa dall'ufficio tecnico comunale o la dichiarazione sostitutiva devono essere allegati alla dichiarazione IMU che il contribuente deve presentare all'ufficio protocollo comunale.
5. La riduzione alla metà della base imponibile si applica a partire dalla data di presentazione della dichiarazione IMU corredata da dichiarazione di inagibilità/inabilità all'ufficio tecnico comunale o da dichiarazione sostitutiva.

Per il solo anno 2012 la riduzione alla metà della base imponibile si applica a partire dalla data di

presentazione, all'ufficio protocollo comunale, della perizia tecnica di inagibilità/inabitabilità o della analoga dichiarazione sostitutiva, a condizione che il contribuente presenti la dichiarazione IMU entro il 31 dicembre 2012.

Qualora la fatiscenza dichiarata risulti superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria l'Ufficio Tributi procederà ad accertamento. All'Ufficio Tributi deve essere garantito l'accesso all'immobile, pena la decadenza del beneficio fiscale.

5. Le aliquote e detrazioni d'imposta, disciplinate dall'art. 13, comma 6, 7, 8, 8 bis, 9, 10 e 11 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modificazioni ed integrazioni, sono approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata nei termini di approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

6. Nel caso di immobili censiti come unità collabenti (cat. F/2) la base imponibile è determinata ai sensi dell'art. 5, comma 5, D. Lgs. 504/1992, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato previste dalle vigenti norme urbanistico/edilizie.

## **TITOLO II**

### **AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

#### **Art. 5**

##### **Abitazione principale e pertinenze**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il soggetto passivo d'imposta 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 i 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.
2. 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.
3. La detrazione d'imposta si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota di

utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

4. L'aliquota per abitazione principale e la detrazione sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.
5. L'agevolazione opera a condizione che vi sia identità tra il possessore ed il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e relative pertinenze.
6. l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.
7. La detrazione stabilita per l'abitazione principale e pertinenze si applica anche:
  - alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
  - agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.
8. Eccettuate le fattispecie di cui al comma 7, la detrazione non opera allorchè non vi sia identità tra il soggetto passivo d'imposta e l'utilizzatore dell'abitazione.
9. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale 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 ne' locata ne' concessa in uso gratuito a soggetti diversi dal coniuge ivi dimorante e residente.

**Art. 6**  
**Esenzioni**

1. Sono esenti dall'imposta le fattispecie disciplinate dall'art. 9, comma 8, del Decreto Legislativo n. 23/2011.
2. Per le fattispecie di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992 concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, l'esenzione si applica a condizione che vi sia coincidenza tra l'utilizzatore ed il possessore e che vi venga svolta attività con modalità non commerciali.

**TITOLO III**  
**DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

**Art. 7**

**Dichiarazioni**

1. Per gli obblighi di dichiarazione di variazione si rinvia alle disposizioni legislative vigenti.
2. La dichiarazione non firmata può essere regolarizzata su invito dell'ufficio, entro giorni 30 dal ricevimento dello stesso; in caso di inadempienza la dichiarazione è considerata come non presentata.
3. Nel caso che la dichiarazione sia erroneamente presentata a questo Comune ed indirizzata ad altro Comune, la stessa viene trasmessa d'ufficio al Comune competente.
4. Nel caso che la dichiarazione indirizzata a questo Comune, sia stata erroneamente presentata a Comune diverso e da quest'ultimo trasmessa, la stessa si intende presentata nella data certificata dal Comune che l'ha ricevuta.

**Art. 8**

**Versamenti**

1. I versamenti dell'imposta dovuta devono essere eseguiti entro i termini e secondo le modalità di cui agli articoli 12 e 12 bis del D.L. 201/2011 convertito con modificato dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44.
2. L'imposta non è versata qualora essa, nella sua entità annua, sia uguale o inferiore ad euro 2,07. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
3. Il pagamento del tributo 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.
4. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, qualora sia stata presentata dichiarazione congiunta e purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.
5. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso un mese è computato per intero se il possesso è durato almeno 15 giorni.; il giorno del trasferimento è computato in capo

al soggetto che acquisisce la proprietà.

6. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori in misura pari al tasso d'interesse legale stabilito periodicamente con apposito decreto ministeriale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

#### **Art. 9**

##### **Rimborsi e compensazione**

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, 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 sia intervenuta decisione definitiva. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sulle somme da rimborsare si applicano gli interessi moratori in misura pari al tasso d'interesse legale stabilito periodicamente con apposito decreto ministeriale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
3. Non sono eseguiti rimborsi per importi inferiori ad euro 2,07 per anno solare.
4. Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito, purché riferite allo stesso tributo. Il Funzionario Responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.

#### **Art. 10**

##### **Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f), del D.Lgs. n. 446/1997 nel caso di sopravvenuta inedificabilità di un'area per la quale sia stato regolarmente assolto l'obbligo tributario, il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata sul valore determinato ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica e motivata richiesta da parte del contribuente interessato; la domanda di rimborso deve avvenire entro cinque anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico o della variante. Il diritto spetta con decorrenza dal 1 gennaio dell'anno precedente a quello nel quale è intervenuta l'approvazione dello strumento urbanistico o della variante.

2. In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti da norme di legge nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.
3. L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:
  - per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'intera imposta versata.
  - per le aree che risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso di imposta pari alla differenza tra la somma dichiarata e corrisposta in base al valore delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, che dispone sulla determinazione della base imponibile, e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D.Lgs. n. 504/1992.
4. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:
  - a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanisticopedilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, concernente i termini di validità delle licenze edilizie;
  - b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate.

**Art. 11**  
**Contenzioso**

1. Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D.Lgs. 31.12.1992, n. 546 che disciplina il processo tributario e ss.mm.ii.
2. Sulla somma a titolo di tributo dovuto dal contribuente a seguito di accertamento vengono

calcolati interessi nella misura del tasso legale.

**Art. 12**  
**Istituti deflattivi del contenzioso**

1. Al fine di ridurre i contrasti con i contribuenti, è adottato l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 218/1997, nonché tutti gli altri istituti deflattivi previsti dalla legislazione vigente e così come disciplinati dal vigente Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali.

**Art. 13**  
**Riscossione coattiva**

1. La riscossione coattiva è affidata ai soggetti abilitati alla riscossione delle entrate locali secondo le disposizioni contenute nel comma 5 dell'articolo 52 del D. Lgs. 446/1997.

**Art. 14**  
**Attività di controllo**

1. Il Funzionario responsabile della gestione del tributo cura il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero dell'Economia e delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione, anche in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate.
2. Lo stesso verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, proponendo le soluzioni utili alla gestione dell'ufficio tributi ed al controllo dell'evasione, perseguitando obiettivi di equità fiscale.
3. I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione consentiranno la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa.
4. Per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme effettivamente accertate, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'Imposta Municipale Propria, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale del Servizio Tributi che ha partecipato a tale attività.

**TITOLO IV**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 15**

**Norme di rinvio**

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applica quanto dettato dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, nonché il dettato degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011 e la disciplina del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504 (decreto istitutivo dell'I.C.I.) in quanto compatibili, il Decreto Legge 2 Marzo 2012, n. 16 convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44 .ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

**Art. 16**

**Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.

**COMUNE DI CASALMAGGIORE**  
**PROVINCIA DI CREMONA**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Nr. 47  Del 21/09/2012	Modifica Regolamento Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione consiliare n.23/2012, a seguito di rilievi da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze
------------------------------	--

Ufficio: **TRIBUTI**

---

**PARERI DICUI ALL'ART. 49 D.Lgs. 18.08.2000 Nr. 267**

---

<p>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO</p>	<p>Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>Data <u>21.09.2012</u></p> <p>IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI FINANZIARI <u>DOTT.SSA BARBARA MARIOSA</u></p>
<p>IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA</p>	<p>Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:  Data</p>



NOTE:

---

Votazione:  all'unanimità approvata  immediatamente eseguibile



## Comune di Casalmaggiore

### Tributi

 <b>Comune di Casalmaggiore</b>
<b>Prot.0017423/2012</b>
<small>Registrazione del 22/09/2012 ore 09:21</small>
<small>Classificazione: 1. 1. Ofaco.</small>


Piazza Garibaldi 26 – 26041  
 CF / PIVA 00304940190  
 Tel 0375 / 284465 - 284411  
 Fax 0375 / 284467 - 200251  
 e-mail [info@comune.casalmaggiore.cr.it](mailto:info@comune.casalmaggiore.cr.it)  
[tributi@comune.casalmaggiore.cr.it](mailto:tributi@comune.casalmaggiore.cr.it)  
 web <http://www.comune.casalmaggiore.cr.it>

**Al Consiglio Comunale  
 Sede**

### OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

A seguito dei rilievi del Ministero dell'Economia e delle Finanze comunicati con nota prot. n. 18028 datata 16.08.2012 registrata al protocollo del Comune n. 15059 in data 17.08.2012, nota che qui si allega, si rendono necessarie le seguenti modifiche al Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) approvato con deliberazione di C.C. n. 23 in data 15.06.2012:

- 1) Detrazione su immobili appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa o agli IACP (art. 5 comma 7):  
 eliminazione della condizione posta nell'art. 5, comma 7, *"La suddetta fattispecie non opera allorché non vi sia identità tra il soggetto passivo d'imposta e l'utilizzatore dell'abitazione"* posta per il riconoscimento della detrazione per abitazione principale alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari ed agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP.
- 2) Esenzione per gli immobili utilizzati da enti non commerciali (art. 6 comma 2):  
 eliminazione della parte in cui si limita l'esenzione ai soli fabbricati.

Per quanto riguarda le modifiche sopra indicate, si osserva che il regolamento è stato approvato in tempi prematuri, quando la disciplina risultava ancora disarticolata e, per certi aspetti, per niente chiara. Ciò ha comportato, come già evidenziato dal sottoscritto in sede di prima approvazione, la necessità di operare determinate scelte nella consapevolezza di incorrere nel rischio che pervenissero rilievi del Ministero.

Considerata l'estrema incertezza derivante da una normativa che più volte è stata oggetto di modifiche ed integrazioni, le modifiche da apportare a seguito dei predetti rilievi sono di poco conto, andando a toccare aspetti del tutto particolari e, in concreto, poco presenti sul nostro territorio.

Accanto alle suddette modifiche l'ufficio tributi propone di apportare alcune integrazioni al regolamento volte a limitare il più possibile l'elusione fiscale. Tali modifiche nascono

dal fatto che, dopo l'introduzione dell'IMU, stanno andando sempre più aumentando gli accatastamenti di unità collabenti (esenti IMU) e le dichiarazioni di inagibilità (riduzione al 50% della base imponibile).

### 3) UNITA' COLLABENTI (art. 4 comma 3):

la legge non disciplina espressamente questa tipologia di fabbricati. Trattasi di costruzioni non abitabili e non agibili e comunque di fatto non utilizzabili a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali o impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censibile e laddove siano necessarie opere di straordinaria manutenzione. In tali casi, è possibile iscrivere in catasto queste unità immobiliari con categoria F/2 "UNITA' COLLABENTI" senza rendita e, pertanto, non assoggettarle ad IMU. L'accatastamento avviene seguendo la normale procedura DOCFA e gli immobili sono soggetti a verifiche a campione da parte dell'Agenzia del Territorio, così come avviene per tutti gli altri immobili. Al Comune non è preclusa la possibilità di richiedere, attraverso il Portale per i Comuni istituito dall'Agenzia del Territorio, il riaccatastamento dell'immobile con diversa categoria catastale laddove dovesse riscontrare un'incoerenza tra la situazione di fatto e la situazione dichiarata.

Qualora i detti fabbricati insistano su aree fabbricabili, è d'obbligo versare l'IMU sulle aree medesime. Ciò risulta ragionevole, considerato che, diversamente, si verrebbe a creare una disparità di trattamento tra il proprietario di un'area fabbricabile libera da fabbricati (assoggettata ad IMU) ed il proprietario di un'area fabbricabile sulla quale insiste un'unità collabente. L'assoggettamento ad IMU sull'area fabbricabile, in tal caso, non è dettata espressamente dalla normativa ma deriva dalla lettura coordinata degli artt. 2 e 5 del D. Lgs. 504/1992. Si ritiene pertanto opportuno esplicitare tale obbligo nel Regolamento per fornire un'adeguata informazione al contribuente e porlo nelle condizioni di ottemperare agli obblighi fiscali senza incorrere in sanzioni.

### 4) FABBRICATI INAGIBILI/INABITABILI (art. 4 comma 2, 3 e 4)

Tale fattispecie è disciplinata dalla normativa in modo estremamente generico. L'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011 così recita: "*...La base imponibile è ridotta del 50 per cento: a) ... b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabilità 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.*"

Pertanto, le caratteristiche di fatiscenza del fabbricato richieste per poter usufruire dell'agevolazione fiscale - non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria - sono diverse e più restrittive di quelle richieste per il rilascio un certificato di inagibilità/inabilità da parte del tecnico comunale, il quale è tenuto a seguire la normativa edilizia ed igienico-sanitaria. Se, ad esempio, un

immobile è privo di impianti elettrici e/o sanitari, o è privo di infissi e presenta intonaci scrostati per la presenza di forte umidità, il possessore del detto immobile può ben richiedere ed ottenere dall'ufficio tecnico un certificato di inabitabilità/inagibilità ma lo stesso non gli darebbe il diritto di ridurre al 50% la base imponibile ai fini IMU.

Questa è una conseguenza della normativa ed anche in tal caso, per fornire al contribuente tutte le informazioni necessarie e restringere così il campo dell'elusione nonchè dell'evasione commessa in buona fede, si ritiene opportuno disciplinare in modo più preciso le caratteristiche di faticenza e l'iter da seguire per poter beneficiare dell'agevolazione.

Da ultimo, a seguito delle osservazioni emerse durante la discussione consiliare in sede di approvazione del primo regolamento IMU, si consiglia di apportare la seguente modifica:

**5) ASSIMILAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI FABBRICATI POSSESTITI DA ANZIANI/DISABILI RICOVERATI (art. 5 comma 9):**

La condizione posta dal regolamento per considerare direttamente adibita ad abitazione principale 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, non è limitata al fatto che la stessa non risulti locata ma non può essere nemmeno concessa in uso gratuito a soggetti diversi dal coniuge ivi dimorante e residente. Lo scopo è principalmente quello di disincentivare l'elusione attraverso locazioni "in nero" che apporterebbero un doppio beneficio fiscale, a livello di imposte erariali e locali.

A disposizione per eventuali chiarimenti pongo distinti saluti.

Casalmaggiore, 21 settembre 2012

**Il Responsabile U.O. Tributi**

– Luciano Vezzoni –

Luciano Vezzoni

