



COMUNE DI CERASO
Provincia di Salerno

**Approvato con deliberazione
del Consiglio Comunale
n. 009 del 23/07/2020**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

INDICE

Articolo 1	Oggetto del Regolamento
Articolo 2	Abitazione posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari
Articolo 3	Aree fabbricabili
Articolo 4	Fabbricati inagibili o inabitabili
Articolo 5	Versamenti effettuati da un contitolare
Articolo 6	Differimento dei termini ordinari di versamento
Articolo 7	Esenzione terreni agricoli
Articolo 8	Esenzione immobile dato in comodato
Articolo 9	Versamenti minimi
Articolo 10	Interessi
Articolo 11	Arrotondamenti
Articolo 12	Rimborsi e compensazione
Articolo 13	Accertamento esecutivo e rateazione
Articolo 14	Funzionario responsabile dell'imposta
Articolo 15	Trattamento dei dati personali
Articolo 16	Clausola di adeguamento
Articolo 17	Entrata in vigore e abrogazioni

Articolo 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modifiche e integrazioni, disciplina l'applicazione nel Comune di Ceraso (SA) dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'art. 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il presente Regolamento è stato predisposto con l'obiettivo precipuo di valorizzare solo gli ambiti discrezionali rimessi dalla legge alla potestà regolamentare del Comune.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti e quelle contenute nei Regolamenti comunali che non siano incompatibili con la nuova disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Articolo 2

Abitazione posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. Si considera 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, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 1, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei prescritti requisiti.

Articolo 3

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. Si applica l'art. 36, comma 2, del D.L. 04 luglio 2006, n. 223 e successive modifiche e integrazioni, convertito con modificazioni dalla Legge 04 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche e integrazioni, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato D. Lgs. n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro - silvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
2. Il Responsabile del Servizio comunale competente in materia di urbanistica, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri di cui al comma 1.
3. Il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
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) e f), del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.
5. La Giunta Comunale, con propria deliberazione, allo scopo di semplificare gli adempimenti dei contribuenti e di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. La medesima deliberazione può prevedere dei coefficienti di riduzione dei valori da applicarsi in relazione a particolari e specifiche condizioni dell'area fabbricabile (ridotta capacità edificatoria, particolare configurazione topografica, presenza di vincoli fisici o urbanistici, ecc.). In caso di mancata deliberazione di aggiornamento, i predetti valori si intendono confermati di anno in anno.

6. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato dalla Giunta Comunale ai sensi del precedente comma 5, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per l'area fabbricabile interessata non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.
7. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello determinato dalla Giunta Comunale ai sensi del precedente comma 5, non si darà luogo al rimborso della maggiore imposta versata.
8. In caso di omessa presentazione della dichiarazione o di infedele dichiarazione relativa all'area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello determinato dalla Giunta Comunale ai sensi del precedente comma 5 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
9. Ai sensi dell'art. 31, comma 20, della Legge 27 dicembre 2002, n. 289 e successive modifiche e integrazioni, il Comune, quando attribuisce ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne dà comunicazione al proprietario mediante il Responsabile del Servizio comunale competente in materia di urbanistica a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente. In caso di mancata comunicazione dell'intervenuta edificabilità dell'area, si applica l'art. 10, comma 2, della Legge 27 luglio 2000, n. 212 e successive modifiche e integrazioni, il quale, a tutela dell'affidamento e della buona fede del contribuente, prevede che non siano irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente.
10. Il contribuente non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili.

Articolo 4 **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), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e di risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
3. A puro titolo esemplificativo, si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati aventi una o più delle seguenti caratteristiche:
 - a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
 - b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - d) edifici per i quali è stato emesso provvedimento del Comune o di altre amministrazioni competenti di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone, ove è espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità.
4. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il rifacimento e/o il mancato allacciamento degli impianti (luce, acqua, fognature).
5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
6. L'inagibilità o inabitabilità 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 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modifiche e integrazioni, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.
7. Fermo restando l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei modi e nei termini di legge, la riduzione della base imponibile prevista al comma 1 decorre dalla data in cui è stata accertata l'inagibilità o inabitabilità da parte del Servizio comunale competente, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.
8. Il Comune si riserva, comunque, di verificare tramite l'Ufficio Tecnico Comunale, la veridicità della dichiarazione sostitutiva presentata dal contribuente.
9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere comunicata al Comune attraverso l'apposito modello di dichiarazione da presentare nei modi e nei termini di legge.

Articolo 5
Versamenti effettuati da un contitolare

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta effettivamente dovuta in relazione all'immobile condiviso e il soggetto che effettua il versamento comunichi al Comune, entro la fine dell'anno di imposta, l'importo pagato per ciascun contitolare.

Articolo 6
Differimento dei termini ordinari di versamento

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo di imposta. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel secondo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per l'acconto di imposta relativo all'anno successivo.
2. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, può differire i termini ordinari di versamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
3. Il differimento dei termini ordinari di versamento di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.

Articolo 7
Esenzione terreni agricoli

1. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli siti sul territorio comunale, a norma dell'art. 1, comma 758, lettera d), della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 8
Esenzione immobile dato in comodato al Comune o altro Ente Territoriale

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o ad altro Ente Territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.
2. L'esenzione prevista al comma 1 è subordinata alla presentazione della dichiarazione nei modi e nei termini di legge.
3. L'esenzione opera per il solo periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal precedente comma 1.
4. L'esenzione disposta dal presente articolo non opera sulla quota dell'imposta riservata allo Stato.

Articolo 9
Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a €. 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo e non deve in ogni caso intendersi come franchigia.

Articolo 10
Interessi

1. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi nella misura annua pari al tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Articolo 11

Arrotondamenti

1. Il pagamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Articolo 12

Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare al contribuente spettano gli interessi nella stessa misura stabilita all'art. 10. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori a €. 12,00 per anno di imposta.
4. Su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, le somme da rimborsare possono essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di Imposta Municipale Propria (IMU). La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.
5. L'obbligazione tributaria di importo non superiore a €. 1.000,00 può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito dell'Imposta Municipale Propria (IMU), fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'imposta medesima. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica della comunicazione presentata dal contribuente.

Articolo 13

Accertamento esecutivo e rateazione

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modifiche e integrazioni e dalla Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modifiche e integrazioni.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo all'emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, interessi e sanzioni, è uguale o inferiore a €. 16,00 con riferimento ad ogni periodo di imposta.
3. Il Comune, o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea e obiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite dalla legge o dal Regolamento generale delle entrate comunali.

Articolo 14

Funzionario responsabile dell'imposta

1. A norma dell'art. 1, comma 778, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modifiche e integrazioni, la Giunta Comunale, con propria deliberazione, designa il funzionario responsabile dell'Imposta Municipale Propria (IMU) a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.
2. Ove necessario, la rappresentanza in giudizio può essere affidata a professionista esterno al Comune.

Articolo 15

Trattamento dei dati personali

1. I dati acquisiti ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) sono trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 sulla protezione dei dati personali.

Articolo 16
Clausola di adeguamento

1. Il presente Regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa comunitaria e nazionale.
2. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente Regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.
3. Per quanto non disposto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni contenute nell'art. 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modifiche e integrazioni e in quanto compatibili e non in contrasto le disposizioni contenute nel Regolamento Generale delle Entrate

Articolo 17
Entrata in vigore e abrogazioni

1. Il presente Regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020.
2. Dalla data di cui al comma 1 sono abrogate tutte le norme regolamentari in contrasto con il presente Regolamento, in particolare quelle contenute nel Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 29/05/2014 e successive modifiche e integrazioni apportate con delibere di Consiglio Comunale n. 018 del 06/10/2014 e n. 005 del 28/02/2019, nelle parti riguardanti la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo per i servizi indivisibili (TASI).
Rimane ferma, comunque, l'applicazione delle predette norme regolamentari necessarie per lo svolgimento dell'attività di accertamento dei medesimi tributi relativa alle annualità pregresse.