



Comune di Castelnovo ne' Monti
(Provincia di Reggio Emilia)

Allegato 1

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(NUOVA IMU ex. L. 160/2019)**

Approvato con deliberazione C/C n 55 del 30/07/2020

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 21/12/2022

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 18/12/2024

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Ambito di applicazione e scopo del regolamento
- Art. 2 – Presupposto dell’imposta
- Art. 3 – Soggetti attivi dell’imposta
- Art. 4 – Soggetti passivi dell’imposta
- Art. 5 – Definizione di fabbricato e relativa area di pertinenza
- Art. 6 – Definizione di area fabbricabile
- Art. 7 – Aree fabbricabili condotte direttamente
- Art. 8 – Base imponibile per i fabbricati
- Art. 9 – Base imponibile per le aree fabbricabili
- Art. 10 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione
- Art. 11 – Determinazioni delle aliquote e detrazioni d’imposta

TITOLO II

AGEVOLAZIONI, ESENZIONI, ESCLUSIONI E RIDUZIONI D’IMPOSTA

- Art. 12 – Abitazione principale e fabbricati equipollenti
- Art. 13 – Pertinenze della abitazione principale
- Art. 14 – Esenzioni
- Art. 15 – Immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali
- Art. 16 - Riduzioni d’imposta
- Art. 16 bis – Ulteriori ipotesi di riduzione

TITOLO III

DENUNCE , ACCERTAMENTI, CONTROLLI, SANZIONI, CONTENZIOSO

- Art. 17 – Dichiarazione
- Art. 18 – Procedure concorsuali
- Art. 19 - Attività di accertamento e di controllo
- Art. 20 – Sanzioni ed interessi
- Art. 21 – Accertamento con adesione
- Art. 22 - Funzionario Responsabile
- Art. 23 - Contenzioso

TITOLO IV

VERSAMENTI, RISCOSSIONE E RIMBORSI

- Art. 24 – Versamenti e riscossione
- Art. 25 – Rimborsi
- Art. 26 - Compensazione
- Art. 27 – Ravvedimento operoso
- Art. 28 - Differimento dei termini di versamento

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 29 – Entrata in vigore

TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1

Ambito di applicazione e scopo del regolamento

1 - Il presente regolamento disciplina l'applicazione , nel territorio del Comune di Castelnovo ne' Monti, dell'imposta municipale propria (IMU), così come disciplinata dall'art. 1, commi da 738 a 783 della Legge 160 del 27/12/2019 e dalle altre disposizioni legislative in materia.

2 - Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del regolamento generale delle entrate comunali.

3 - Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente Regolamento, tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia .

Art. 2

Presupposto dell'imposta

1 – L’Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, salve le eccezioni previste espressamente dalla legge e richiamate agli articoli 12, 13 e 14 del presente regolamento.

2 – L’imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell’anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto si calcola per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all’acquirente e l’imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico del cessionario nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascun anno solare corrisponde un’obbligazione tributaria autonoma.

Art. 3

Soggetti attivi dell'imposta

1 – Il Comune di Castelnovo ne' Monti è soggetto attivo d'imposta con riferimento agli immobili la cui superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

2 – E’ riservato allo Stato il gettito IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76%. Tale riserva non si applica agli immobili predetti posseduti dal comune e che insistono sul suo territorio.

3 – Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili di cui al comma 2 primo periodo, sono svolte dal comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle predette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Art. 4

Soggetti passivi dell'imposta

1 - Soggetti passivi dell’imposta municipale propria sono il proprietario degli immobili di cui all’art. 2, ovvero il titolare sugli stessi del diritto reale di usufrutto, uso , abitazione , enfiteusi , superficie .

2 - Nel caso di concessione di aree demaniali , soggetto passivo è il concessionario.

3 - Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata.

4 – E’ soggetto passivo di imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì (ai soli fini dell’applicazione dell’imposta) il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

5- In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un’autonoma obbligazione tributaria e nell’applicazione dell’imposta si tiene conto degli elementi oggettivi e soggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

6- Nei casi di multiproprietà il versamento è effettuato da chi amministra il bene.

7- Nel caso in cui sia costituito il condominio per le parti comuni condominiali ex. art 1117, n. 2) del codice civile accatastate separatamente come bene censibile il versamento è effettuato dall’amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

Art. 5

Definizione di fabbricato e relativa area di pertinenza

1 - Ai fini dell’imposta per “fabbricato” si intende l’unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.
2- In ogni caso l’area pertinenziale è assoggettabile ad autonoma tassazione come area fabbricabile in tutti i casi di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

Art. 6

Definizione di area fabbricabile

1 - Per “area fabbricabile” si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal comune ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità.

2 – Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un’area sita nel proprio territorio è fabbricabile ai fini IMU.

3 – Si precisa a titolo esemplificativo che sono considerate edificabili:

- tutte le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale (o attuativo), adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- le aree su cui insistono edifici collabenti ricostruibili in base agli strumenti urbanistici (anche se iscritti in catasto in categoria fittizia F2);
- le aree sottoposte a vincoli di inedificabilità solo temporanei;
- le aree sulle quali sono in corso di costruzione fabbricati (anche abusivi) e quelle che sono oggetto di interventi edilizi di cui alle lettere c), d) ed e) dell’art. 3, D.P.R n. 380 del 06/06/2001;
- le aree rivenienti dalla demolizione di fabbricati;
- tutte le aree che presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità

Art. 7

Aree fabbricabili condotte direttamente

1 - Sono considerati non fabbricabili i terreni (edificabili in base agli strumenti urbanistici) posseduti (ossia ricadenti nella soggettività passiva) e condotti direttamente da coltivatori diretti o imprenditori

agricoli professionali di cui all'art .1 del D. Lgs. N. 99/2004 iscritti nella previdenza agricola (comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del precitato decreto), sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali.

2 - Per beneficiare della presente norma è necessario aver presentato al comune specifica dichiarazione entro i termini di legge.

Art. 8

Base imponibile per i fabbricati

1 – Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore imponibile è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%¹, i seguenti coefficienti moltiplicatori:

-	Cat. Catastale A (esclusi gli A10) C2, C6 e C7	- 160
-	Cat. Catastale B C3, C4 e C5	- 140
-	Cat. Catastale A10 D5	- 80
-	Cat. Catastale D (escluso D5)	- 65
-	Cat. Catastale C1	- 55

2 – Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

3 – Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero – se successiva- alla data di acquisizione e fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita in base ai criteri previsti nel penultimo periodo del comma 3, dell'art. 7 del D.L. 333/1992, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze; In caso di locazione finanziaria il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore.

Art. 9

Base imponibile per le aree fabbricabili

1 – Per le aree fabbricabili la base imponibile è rappresentata dal valore 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.

2 - In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, da qualificare agli effetti impositivi comunque come edificabile indipendentemente dalla sussistenza o meno del requisito dell'edificabilità in base agli strumenti urbanistici, senza computare, quindi, il valore del fabbricato in corso d'opera.

Similmente, in caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione sull'area di risulta oppure in caso di recupero edilizio ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), f) del D.P.R n. 380 del 06/06/2001, dalla data di inizio dei lavori di demolizione o di recupero fino al momento di ultimazione dei lavori di ricostruzione oppure di recupero (ovvero, se antecedente, fino al momento dell'utilizzo) la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare, quindi, il valore del fabbricato che si sta demolendo e ricostruendo oppure recuperando.

3 – Per semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la giunta comunale può, con propria delibera, determinare periodicamente e per zone

- ¹ Rivalutazione disposta dall'art. 3, comma 48, L. n. 662/1996

omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, quali valori di riferimento. Resta ferma l'attività di controllo e accertamento dell'Ente, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 10

Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale, prima della fine dei lavori edilizi, sia di fatto utilizzata una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale, tale porzione risponde, ancorché non iscritta in catasto, alla definizione di fabbricato ai fini IMU sin dalla data dell'effettivo utilizzo ed è assoggettata ad imposta come tale. Conseguentemente, la porzione sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere assoggettata ad IMU sulla base del valore dell'area edificabile determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione utilizzata e soggetta ad IMU come fabbricato.

2. Nel caso di un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari iscritte in catasto nelle categorie ordinarie dei gruppi A-B-C o nelle categorie speciali dei gruppi D-E, ove vi siano anche immobili in corso di costruzione iscritti nella categorie catastale F/3, per la porzione ancora in corso di costruzione è dovuta l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore è determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione iscritta in catasto nelle categorie ordinarie o speciali e soggetta ad IMU come fabbricato.

Art. 11

Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

1 – L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote e detrazioni d'imposta approvate dal Consiglio Comunale in osservanza dei criteri e limiti dettati dalla legge.

2 – Le aliquote deliberate vengono pubblicate nel sito informatico individuato dalla legge, secondo le modalità ed i termini da essa previsti.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI, ESENZIONI, ESCLUSIONI E RIDUZIONI D'IMPOSTA

Art. 12

Abitazione principale e fabbricati equipollenti

1 – Il possesso dell'abitazione principale o assimilata (e relative pertinenze come definite dal successivo articolo 13) **non costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta municipale propria** salvo si tratti di unità abitativa di lusso, ossia classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente²

2 – Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare (con le relative pertinenze determinate nel rispetto dei limiti richiamati all'art. 13 del presente regolamento) 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 risulti non locata; in caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Per beneficiare di tale agevolazione è necessario presentare all'Ufficio comunale competente - entro il termine previsto per la dichiarazione IMU - apposita comunicazione su modulo predisposto dal Comune contenente dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, N. 445, e successive modifiche ed integrazioni.

² articolo così modificato a seguito sentenza Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022

Tale comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati che debbono essere oggetto di nuova comunicazione.

3 - Sono altresì considerate abitazioni principali:

- a) le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica;
- c) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
- d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì ai soli fini IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- e) un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, di categoria non di lusso (A/1-A/8-A/9), posseduto (e non concesso in locazione) dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate, di polizia, dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, a prescindere dai requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica.

4 - La detrazione per l'abitazione principale - che continua ad applicarsi alle abitazioni principali classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti comunque denominati aventi le medesime finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93, D.P.R. n. 616/1977) - deve essere suddivisa in parti uguali tra gli aventi diritto, indipendentemente dalle rispettive quote di possesso, è rapportata ai mesi di possesso in cui si verifica la destinazione ad abitazione principale ed è detraibile fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze;

Art. 13 **Pertinenze della abitazione principale**

1 – Per pertinenze della abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini, locali di deposito), C/6 (rimesse, autorimesse...) e C/7 (tettoie), nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte unitamente all'unità ad uso abitativo (ossia conglobate nella rendita della abitazione, senza avere un autonomo classamento).

2 – In conseguenza di quanto sancito al comma 1, se l'unità ad uso abitativo è già dotata al suo interno di locali ad uso cantina, autorimessa, soffitta, tettoia ecc. non è possibile avvalersi delle agevolazioni previste per le pertinenze della abitazione principale per le ulteriori pertinenze aventi medesima destinazione d'uso accatastate separatamente³.

3 – In ogni caso perché sussista il rapporto pertinenziale è indispensabile che vi sia identità di titolarità tra bene principale e bene accessorio e che sussista un vincolo durevole, attuale ed effettivo (non meramente potenziale) di servizio tra i due beni in virtù del quale il bene pertinenziale vada ad accrescere l'utilità funzionale dell'abitazione.

Art. 14 **Esenzioni**

1 – Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle Comunità montane, dai Consorzi tra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

³ Per una disamina approfondita delle varie casistiche concrete si rinvia ai chiarimenti dettati per IMU-IUC dalla circolare n. 3/DF del ministero dell'economia e delle finanze del 18/05/2012 prot. n. 9845/2012

2 – Sono inoltre esenti:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 ad E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5 bis del DPR n. 601/1973;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli da 13 a 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia sottoscritto in data 11/02/1929 e reso esecutivo con L. 810/1929;
- i fabbricati appartenenti agli stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i terreni agricoli ubicati nel comune di Castelnovo ne' Monti in quanto classificato comune montano ai sensi dell'art. 15 della L. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, nonché i terreni per i quali ricorrono le condizioni previste dall'art. 7 del presente regolamento; si precisa al riguardo che si considerano agricoli i terreni (non edificabili) iscritti in catasto, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli non coltivati;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici (che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile) destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a) della legge 20/05/1985, n. 222. In caso di utilizzazione mista dell'immobile – qualora non sia possibile identificare autonomamente gli immobili o porzioni di essi adibiti esclusivamente ad attività di natura non commerciale – l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione compilata sulla base dei criteri e parametri stabiliti con regolamento approvato con D.M. n. 200/2012. In ogni caso l'esenzione non si applica alle fondazioni bancarie di cui al D.L. 174/2012.
- gli immobili oggetto di cartolarizzazione di crediti deteriorati da parte di banche e intermediari finanziari ricorrendo le condizioni previste dall'art. 1, comma 445, della Legge 160/2019

3 – A decorrere dal 01/01/2022 sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

4- L'imposta non si applica agli immobili di cui il comune di Castelnovo ne' Monti è proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento la cui superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

5-Sono esenti dall'IMU gli immobili concessi in comodato gratuito al Comune, esclusivamente per l'esercizio degli scopi istituzionali dell'Ente. L'esenzione compete per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte. Gli uffici comunali competenti invieranno periodicamente al Servizio Entrate le comunicazioni riferibili agli immobili in oggetto.

5-bis – Sono esenti da IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. E' necessario presentare al riguardo apposita dichiarazione telematica al comune per segnalare il diritto alla esenzione o la cessazione di tale diritto nei modi dettagliatamente previsti dalla legge.

6- Si applicano inoltre le esenzioni temporanee dettate per fronteggiare l'emergenza pandemica COVID 19 e precisamente:

- esenzione rata di acconto IMU 2020 per le casistiche previste dall'art. 177 del D.L. 34/2020 (concernenti precipuamente i settori del turismo e dello spettacolo);
- esenzione rata di saldo IMU 2020 per le ipotesi previste dall'art. 78 del D.L. 104/2020;
- esenzione IMU per gli interi anni 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (ex art. 78 D.L. 104/2020);
- esenzione rata di saldo IMU 2020 ex art. 9, comma 1, del D.L. 137/2020 (per immobili in cui venivano esercitate attività contrassegnate da specifici codici ATECO nei soli casi di identità tra soggetto passivo di imposta e gestore dell'attività);
- esenzione rata di acconto 2021 per le imprese con riduzione di fatturato ex. art. 6-sexies del D.L. 41/2021 ;
- esenzione IMU 2021 in caso di persone fisiche possessori di immobili per i quali è stato emesso un provvedimento di convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020 la cui esecuzione è stata sospesa sino al 30 giugno 2021 ai sensi dell'art. 4-ter del D.L. 73/2021.

Art. 15

Immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali

1 - L'esenzione prevista alla lettera i) dell'art. 7, del D. Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20.05.1985, n. 222, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, salvo quanto previsto al comma 2 .

2- Gli immobili di cui al comma 1 sono esenti dall'IMU anche in assenza di utilizzo concreto, se strumentali alle destinazioni previste dalla norma agevolativa ed anche in caso di concessione in comodato a un soggetto *“funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7 comma 1 lettera i) del d. lgs. N. 504/1992, con modalità non commerciali.”*⁴

Art. 16

Riduzioni d'imposta

1 - La base imponibile è ridotta del 50%:

- a) - Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del 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 tali condizioni.

2 - Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, lettere c) e d) del D.P.R n. 380 del 06/06/2001 ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi regionali vigenti

⁴ Norma di interpretazione autentica introdotta dall'art. 1, comma 71, Legge 213/2023

in materia di classificazione degli interventi edilizi. Non possono quindi considerarsi inagibili o inabitabili ai fini della presente agevolazione gli immobili su cui si stanno eseguendo lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici (es. rifacimento del tetto, dell'intonaco, della pavimentazione); pertanto lo stato di inagibilità o di inabitabilità di un fabbricato (anche se dichiarato con ordinanza) NON comporta necessariamente l'applicazione del beneficio fiscale, dovendosi verificare il tipo di interventi edilizi necessari per ripristinare la funzionalità del fabbricato.

3 - A mero titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano in una delle seguenti condizioni:

- strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

4 - Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari catastalmente autonome e anche con diversa destinazione d'uso, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili e inabitabili e non all'intero edificio.

5 - L'inagibilità o inabitabilità può risultare :

- da perizia tecnica redatta a cura dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del soggetto passivo d'imposta;
- da dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e successive modificazioni, (accompagnata da idonea documentazione, anche fotografica) che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato. Successivamente il personale dell'ufficio tecnico comunale provvederà ad accettare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dal beneficio.

6 - In ogni caso l'immobile non deve essere utilizzato, nemmeno per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata; la riduzione ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva (sempre che sia confermato il diritto all'agevolazione in esito al sopralluogo di cui al comma 5) viene presentata all'ufficio tributi del comune.

7 – Qualora il fabbricato, ancorché dichiarato inagibile o inabitabile, venga sottoposto ad interventi di recupero o ristrutturazione edilizia, (ex art. 3, lettere c) e d) del D.P.R n. 380 del 06/06/2001), non sussistono più le condizioni per fruire della presente agevolazione in quanto il fabbricato deve essere assoggettato ad imposta come area fabbricabile così come precisato all'art. 9, comma 2, del presente regolamento.

8 – La cessata situazione di inagibilità e/o inabitabilità e di non utilizzo deve essere dichiarata al Comune.

Art. 16 BIS

Ulteriori ipotesi di riduzione

1 – L'imposta è ridotta al 75% (si applica cioè una riduzione del 25% dell'imposta dovuta in base all'aliquota deliberata dal comune) per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431;

2 – La base imponibile IMU è ridotta al 50% per le unità immobiliari non di lusso concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori/figli) che la utilizzano come propria abitazione principale purché ricorrano i seguenti ulteriori requisiti:

- il comodante deve avere la residenza anagrafica e la dimora abituale nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodante non deve possedere (neanche pro-quota) altre abitazioni in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza (non di lusso) ubicata nello stesso comune di residenza del comodatario;
- il comodato deve essere registrato

Il beneficio predetto si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

3- Per poter beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi 1 e 2 è necessaria l'attestazione del possesso dei requisiti richiesti dalla legge nel modello di dichiarazione IMU

4- Ai sensi dell'art. 1, comma 48, della legge 178/2020 l'IMU è ridotta al 50% per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello stato che siano titolari di una pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia. L'ambito applicativo di tale agevolazione è specificato dettagliatamente nella risoluzione MEF n. 5/DF del 11/06/2021.

Per il solo anno 2022 tale riduzione è stata elevata dal 50% al 62,50% in forza dell'art. 1, comma 743, della legge 234/2021

TITOLO III DENUNCE , ACCERTAMENTI, CONTROLLI, SANZIONI, CONTENZIOSO

Art. 17 DICHIARAZIONE

1- I soggetti passivi (ad eccezione di quelli di cui alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992 per la cui disciplina si rimanda al comma 4 del presente articolo) debbono presentare la dichiarazione – o, in alternativa, trasmetterla per via telematica – secondo le modalità e nei casi previsti dal decreto MEF 24 APRILE 2024 che ha approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU/IMPi con relative istruzioni .

2- I soggetti passivi di cui al comma 1, salvi i casi di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione previsti dalla legge, debbono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta; la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

3- Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini IMU e TASI IUC, in quanto compatibili.

4 – La dichiarazione telematica IMU/ENC deve essere presentata dagli enti di cui al comma 759, lettera g), dell'articolo 1 della legge 160 del 2019 [vale a dire gli enti non commerciali di cui alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992 , che possiedono e utilizzano gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i)] mediante il modello approvato con decreto MEF del 24 aprile 2024, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione deve riguardare tutti gli immobili di cui gli ENC sono in possesso e va presentata ogni anno. Si applica il regolamento di cui al *decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200*.

5-Ai sensi dell' art. 35, comma 4, D.L. 21 giugno 2022, n. 73 (cosiddetto decreto semplificazioni) il termine di presentazione della dichiarazione IMU 2022, relativa all'anno d'imposta 2021 , è stato differito al 30 giugno 2023.

6 – In alternativa alla presentazione della dichiarazione IMU/IMPI ministeriale (eccezion fatta per le esenzioni di cui alla lettera g-bis dell'art. 1, comma 759, L. 160/2019) è possibile comunicare le variazioni rilevanti avvalendosi della specifica modulistica predisposta all'uopo dal comune di Castelnovo ne' Monti.

Art. 18

PROCEDURE CONCORSUALI

1 - Per gli immobili compresi nella liquidazione giudiziale o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Art. 19

Attività di accertamento e di controllo

1 - L'attività di accertamento è regolamentata dall'art. 1, commi 161-169 della Legge n. 296/2006 e dall'articolo 1, comma 792, della legge 160/2019.

2 – Gli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio debbono essere notificati al contribuente a pena di decadenza , anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati; le contestazioni delle violazioni non collegate all'ammontare del tributo dovuto, devono avvenire a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la violazione è stata commessa.

3 – Ai sensi dell'art. 1, comma 792, della legge n. 160/2019 l'atto di accertamento, purché redatto nelle forme previste dalla legge, acquista efficacia di titolo esecutivo, decorso il termine utile per la proposizione del ricorso.

4 -Ai fini dell'esercizio dell'attività di controllo i comuni possono invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari , con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti, disporre l'accesso ai locali e alle aree assoggettabili a tributo , mediante personale debitamente autorizzato e con preavviso di almeno 7 giorni.

5 – Sono svolte dal comune le attività di accertamento dell'imposta erariale; al comune spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, sanzioni ed interessi.

6 - Al fine del potenziamento dell'attività di controllo, l'ufficio comunale competente in materia di Imposta Municipale Propria, cura i collegamenti con i sistemi informativi immobiliari e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

7 – La Giunta comunale, qualora la legge lo consenta, può prevedere forme di compensi incentivanti correlati alle azioni di controllo di cui al primo comma per il personale addetto agli uffici tributari del comune.

8 – L'accertamento è effettuato in ossequio ai principi dettati dallo statuto del contribuente dettagliatamente richiamati nel Regolamento generale delle entrate comunali (che stabilisce norme anche in materia di autotutela, rateizzazione, contraddittorio preventivo e strumenti deflattivi del contenzioso tributario) a cui si fa espresso rinvio.

Art. 20
Sanzioni ed interessi

- 1 - a) Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa dal cento al duecento per cento del tributo dovuto, con un minimo di €. 50,00.
- b) Per l'infedele dichiarazione si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della maggiore imposta dovuta, con un minimo di €. 50,00.
- c) Nel caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario (di cui al comma 3 dell'art. 19 del presente regolamento) si applica la sanzione amministrativa da euro 100,00 ad euro 500,00; in caso di risposta oltre il termine di sessanta giorni dalla notifica si applica la sanzione da 50 a 200 Euro.

2 – Le sanzioni di cui al comma 1 sono ridotte ad 1/3 se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi .

3- Per l'omesso, parziale o tardivo versamento, ex. art. 13, D. Lgs. n. 471/1997, occorre distinguere tra le due seguenti fattispecie di violazioni:

- a) Per le violazioni commesse fino al 31 agosto 2024, si applica la sanzione amministrativa pari al trenta per cento del tributo non versato o tardivamente versato; a tale sanzione - per espressa previsione di legge - non si applica la riduzione di cui al comma 2; per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a novanta giorni la sanzione è ridotta alla metà (15%); per i versamenti effettuati con ritardo non superiore a 15 giorni , la sanzione è ulteriormente ridotta ad un quindicesimo per ogni giorno di ritardo (ossia 1% al dì), ferma restando l'applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso prevista dall'art 13, D. Lgs. 472/1997.
- b) Per le violazioni commesse a decorrere dal 1 settembre 2024, si applica la sanzione amministrativa pari al venticinque per cento del tributo non versato o tardivamente versato; a tale sanzione - per espressa previsione di legge - non si applica la riduzione di cui al comma 2; per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a novanta giorni la sanzione è ridotta alla metà (12,50%); per i versamenti effettuati con ritardo non superiore a 15 giorni , la sanzione è ulteriormente ridotta ad un quindicesimo per ogni giorno di ritardo (ossia 0,833% al dì), ferma restando l'applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso prevista dall'art 13, D. Lgs. 472/1997.

4 - Sulle somme dovute per imposta si applicano gli interessi nella misura prevista dall'art. 15-bis del vigente Regolamento Generale delle Entrate Comunali, calcolati a giorni con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

5 – Il contribuente inadempiente può avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso nei termini ed alle condizioni previsti dall'art. 13 del D. Lgs. n. 472/1997.

Art. 21
Accertamento con adesione

1 - L'accertamento dell'imposta può essere definito con adesione del contribuente come recepito dall'apposito regolamento comunale.

Art. 22
Funzionario Responsabile

1 - La Giunta Comunale designa il Funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti

afferenti a tale attività, nonché ogni altro potere previsto da specifiche norme di legge, quale in particolare la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.

Art. 23
Contenzioso

1 – Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, l'atto di ingiunzione , il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel D. lgs. n. 546/1992.

TITOLO IV – VERSAMENTI , RISCOSSIONE, RIMBORSI

Art. 24
Versamenti e riscossione

1 – Il versamento dell'imposta dovuta è effettuato in autotassazione in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, mediante modello F24 o mediante apposito bollettino postale, nonché, in quanto compatibili, con le modalità previste dal codice dell'amministrazione digitale.

Resta in ogni caso salva la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. E' in ogni caso consentito effettuare il versamento in sede di acconto sulla base dell'aliquota e della detrazione relative all'anno in corso, se già pubblicate sul sito ministeriale. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

2 – Per gli enti di cui di cui alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992 si applicano le regole previste dall'art. 1, comma 763 della L. 160/2019.

3 - L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

4 –Non sono dovuti versamenti per somme inferiori ad Euro 3,00 di imposta annua; tale limite non deve essere inteso come franchigia.

5 - Il Comune si impegna a mettere a disposizione, anche tramite programma di calcolo on-line, tutte le informazioni che potranno favorire ed aiutare i contribuenti nella predisposizione del calcolo stesso;

Art. 25
Rimborsi

1 - Il contribuente ai sensi dell'art. 1, co. 164, L. 296/2006⁵ può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di *cinque* anni dal giorno del pagamento 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 è divenuta definitiva la sentenza che accerta o conferma il diritto medesimo.

2 - È comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine *quinquennale* e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso.

⁵ Applicabile all'IMU in forza del richiamo previsto dal comma 776 dell'art. 1 L. 160/2019

3 - L'ufficio, nei casi di richiesta di rimborso, entro i 180 giorni dal ricevimento dell'istanza procede al ricalcolo dell'imposta dovuta e ad emettere il conseguente provvedimento di rimborso o di diniego dello stesso.

4 - Sulle somme dovute a titolo di imposta si applicano gli interessi nella misura prevista dall'art. 15-bis del vigente Regolamento Generale delle Entrate Comunali, calcolati a giorni a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

5- Non sono effettuati rimborsi per somme inferiori ad Euro 3,00 di imposta annua.

6 – L'istanza di rimborso va presentata al Comune anche per eventuali eccedenze versate a titolo di quota statale; il comune in tal caso cura l'istruttoria e segnala il credito del contribuente nei confronti dell'erario al Ministero dell'Economia e delle Finanze (secondo le modalità che verranno specificate con apposito decreto); l'erario sarà poi tenuto a procedere direttamente al rimborso nei confronti del contribuente medesimo.⁶

Art. 26 Compensazione

1 – Le somme liquidate dal Comune a titolo di rimborso dell'Imposta Municipale propria possono, su richiesta del contribuente da comunicare al Comune nella istanza di rimborso medesima, essere compensate con gli importi dovuti e ancora da versare a titolo di imposta municipale propria in autotassazione in occasione del versamento successivo alla notifica dell'accoglimento dell'istanza di rimborso. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

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.

Art. 27 Ravvedimento operoso

1 – Ai fini dell'applicazione delle norme sul ravvedimento operoso ex art. 13, comma 1, del **D. Lgs. 472/1997**, l'invio al contribuente da parte del comune di lettera di preavviso errori senza raccomandata (o PEC o tramite messo o altro mezzo legalmente riconosciuto) non compromette la possibilità per il contribuente medesimo di ravvedersi sino alla formale notificazione (con raccomandata, PEC, o tramite messo comunale o tramite altro mezzo legalmente riconosciuto) di un atto di accertamento tributario o di contestazione della violazione o di altro atto di verifica o ispezione.

Art. 28 Differimento dei termini 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 d'imposta. Nel caso di decesso 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 previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

⁶ Art. 1, comma 724, L. 147/2013; per errati versamenti Comune/Stato si applica la disciplina prevista dall'art. 1, commi da 722 a 727 L. 147/2013

2-Per gli altri casi di sospensione o dilazione del pagamento si rimanda alle disposizioni dettate dall'art 29 del vigente regolamento delle entrate comunali.

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI
Art. 29
Entrata in vigore

1 – Il presente regolamento nel testo così modificato entra in vigore dalla data prevista dalla legge.

2- Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.