



CITTÀ DI CASTEL SAN GIOVANNI  
PROVINCIA DI PAVENZA

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

**Anno 2012**

Approvato con atto di C.C. n. 38 del 28/09/2012



# CITTÀ DI CASTEL SAN GIOVANNI

PROVINCIA DI PIACENZA

## INDICE

Art. 1 - Oggetto del regolamento, finalità ed ambito di applicazione	1
Art.2 - Anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	1
Art.3 – Cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato	1
Art.4 – Valore aree edificabili	1
Art.5 – Fabbricato parzialmente costruito	2
Art.6 – Fabbricati inagibili o inabitabili	2
Art.7 – Versamenti	4
Art.8 – Rimborsi	4
Art.9 – Attività di controllo e riscossione coattiva	5
Art.10 - Rateazione del pagamento degli avvisi di accertamento e del tributo arretrato	5
Art.11 – Istituti deflattivi del contenzioso	6
Art.12 – Norme di rinvio	6
Art.13 – Entrata in vigore	6



# CITTÀ DI CASTEL SAN GIOVANNI

PROVINCIA DI PIACENZA

## **Articolo 1**

### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO, FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione nel Comune di Castel San Giovanni dell'imposta municipale propria "sperimentale", d'ora in avanti denominata IMU, istituita dall'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e disciplinata dal citato articolo 13, oltreché dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23.
2. Il presente regolamento è emanato al fine di disciplinare l'applicazione dell'IMU nel Comune di Castel San Giovanni assicurandone la gestione secondo i criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative vigenti.

## **Articolo 2**

### **ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI**

1. 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 locata.

## **Articolo 3**

### **CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO**

1. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

## **Articolo 4**

### **VALORE AREE EDIFICABILI**

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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. 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.
3. 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, la base imponibile è costituita



# CITTÀ DI CASTEL SAN GIOVANNI

PROVINCIA DI PARENZA

dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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.

4. Ai sensi dell'articolo 31, comma 20 L. 289/2002, il Comune, qualora attribuisca a una determinata area la caratteristica della fabbricabilità, è tenuto a darne comunicazione formale al proprietario, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo.
5. La mancata o irregolare comunicazione dell'intervenuta edificabilità dell'area può determinare, ove il Comune non possa provare che il contribuente ha comunque avuto conoscenza di tale intervenuta edificabilità, la non applicabilità di sanzioni ed interessi sulla maggiore imposta dovuta, ai sensi dell'articolo 10, comma 2 L. 212/2000.
6. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, per fornire un utile riferimento per il calcolo dei valori imponibili e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale entro il termine di approvazione del bilancio di previsione di ogni anno, delibera, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune.
7. In presenza di atti pubblici, perizie giurate di parte per uso pubblico, successioni, che attestino il valore venale dell'area, il corrispondente importo ivi indicato costituirà la base imponibile ai fini IMU.
8. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree interessate da utilizzazione edificatoria, da demolizione di fabbricati e da interventi di recupero alle quali si applica quanto stabilito dall'articolo 5, comma 6, del Decreto legislativo n.504/1992, richiamato dall'art.13, comma 3, del D.L. n.201/2011.

## **Articolo 5**

### **FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate.
2. Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione continuerà ad essere assoggettata all'imposta in misura ridotta in base al rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile non ancora autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **Articolo 6**

### **FABBRICATI INAGIBILI o INABITABILI**

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere, oltre che in una delle seguenti fattispecie
  - Condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (soffitta, interrato, seminterrato, rustico, box);



# CITTÀ DI CASTEL SAN GIOVANNI

PROVINCIA DI PARMA

- insufficienti requisiti di superfici e di altezza (ovvero il mancato rispetto del requisito R.C.7.2.a "Disponibilità di spazi minimi");
- mancanza di aeroilluminazione (ovvero il mancato rispetto del requisito R.C.3.8
- "Illuminazione naturale");
- mancata disponibilità dei servizi igienici e acqua potabile
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, od altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;

in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ( lettere a) e b), allegato Legge Regionale n.31/2002), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ( lettere d) e f), allegato Legge Regionale n.31/2002), ed ai sensi del regolamento urbanistico edilizio comunale. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

3. Non è considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.
4. Non possono considerarsi inoltre inagibili o inabitabili gli immobili di cui il mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
5. L'inagibilità o inabilità di cui al comma 2 è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa ai fini del riconoscimento dell'agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo presenta all'Ufficio Tributi la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445, allegando una perizia ed eventuale documentazione comprovante lo stato di inagibilità o inabilità e non utilizzo dell'immobile, successivamente verificabile da parte del Comune.
6. La perizia dovrà indicare il tipo di intervento da effettuare necessario per l'eliminazione della situazione di inagibilità/inabilità.
7. La riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabilità o l'inagibilità di cui al comma 2 da parte dell'ufficio tecnico comunale o dal'altra autorità od ufficio abilitato, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva resa.
8. Il solo parere igienico-sanitario rilasciato dall'organo competente (AUSL) ai fini del rilascio della dichiarazione di inabilità/inagibilità degli edifici, se non supportato dalla perizia tecnica di cui al precedente comma, è considerato influente ai fini dell'inabilità o dell'inagibilità del fabbricato.
9. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili inabitabili.
10. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.
11. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione, per il calcolo dell'IMU si applica l'aliquota ordinaria salvo diverse



# CITTÀ DI CASTEL SAN GIOVANNI

PROVINCIA DI PIACENZA

indicazioni. Per le unità collabenti classificate catastalmente nella categoria F2 l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n.º 504/1992, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

## **Articolo 7 VERSAMENTI**

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso; a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno quindici giorni è computato per intero.
2. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo (Le somme esposte vanno arrotondate secondo le modalità previste dall'articolo 1, comma 166, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296).
3. L'importo minimo dovuto ai fini dell'Imposta Municipale Propria è pari ad € 3,00 (tre/00). Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto al saldo.

## **Articolo 8 RIMBORSI**

1. 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, corredando la richiesta della prova dell'avvenuto pagamento della somma della quale si chiede la restituzione.
2. Il Funzionario Responsabile, entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di rimborso, procede all'esame della medesima e notifica, anche mediante raccomandata r.r., il provvedimento di accoglimento, totale o parziale, ovvero il diniego.
3. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella stessa misura del tasso legale d'interesse, con maturazione giorno per giorno e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.
4. Non sono eseguiti rimborsi per importi inferiori al versamento minimo per anno solare.
5. E' possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito solo a titolo di imposta municipale propria.
6. Per i rimborsi relativi alla quota d'imposta riservata allo Stato si applicano le disposizioni specifiche in materia.



**Articolo 9**  
**ATTIVITA' DI CONTROLLO E RISCOSSIONE COATTIVA**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art.1, commi 161 e 162 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e s.m.i..
2. Sulle somme dovute a titolo di IMU a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi pari al tasso legale d'interesse con maturazione giorno per giorno. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
3. Nell'attività di recupero, ai sensi dell'art.3, comma 10 del D.L. n. 16/2012, non si dà luogo ad emissione di avviso quando l'importo dello stesso per imposta, sanzioni ed interessi non supera € 30,00, salvo il caso in cui il contribuente abbia commesso ripetuta violazione degli obblighi di versamento relativi al medesimo tributo.
4. In tale ipotesi, non si dà luogo all'emissione di avviso quando l'importo dovuto per ciascun periodo d'imposta, comprensivo di imposta, sanzioni ed interessi, non supera € 12,00.
5. Per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme effettivamente accertate a titolo definitivo, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria, potrà essere destinata con modalità stabilite dalla Giunta Comunale, se previsto dalla legge, alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale che ha partecipato a tale attività.
6. La riscossione coattiva è effettuata conformemente ai poteri ed alle procedure previste dalle disposizioni vigenti.

**Articolo 10**  
**RATEAZIONE DEL PAGAMENTO DEGLI AVVISI DI ACCERTAMENTO E DEL TRIBUTO ARRETRATO**

1. In caso di temporanea situazione di difficoltà economica il funzionario responsabile del tributo, su richiesta del contribuente, può concedere la rateazione del pagamento, fino ad un massimo di un anno, delle somme risultanti dagli avvisi di accertamento.
2. Nel caso di importo complessivamente dovuto dal contribuente superiore ad € 25.000,00, il riconoscimento del beneficio di cui al comma uno è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da primaria società per l'intero periodo di rateazione aumentato di un anno. La polizza dovrà essere presentata almeno 5 giorni lavorativi prima della scadenza della prima rata e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dal mancato pagamento di due rate consecutive, a semplice richiesta del Comune.
3. Di norma la rateizzazione è concessa sull'importo complessivo del provvedimento di accertamento; qualora il soggetto interessato manifestasse la volontà di aderire formalmente all'atto notificato, potrà corrispondere l'importo delle sanzioni ridotte, come previsto dalla normativa vigente, entro 60 giorni dalla notifica e richiedere la rateizzazione solo sugli importi relativi all'imposta e agli interessi.
4. La rateazione comporta l'applicazione dell'interesse legale annuo che rimane fisso per tutta la durata della rateazione.



# CITTÀ DI CASTEL SAN GIOVANNI

PROVINCIA DI PAVENZA

5. La presentazione della richiesta di rateazione sospende i termini di pagamento dell'avviso/degli avvisi, i quali riprendono a decorrere dalla notifica dell'eventuale diniego dell'istanza presentata.
6. L'accoglimento dell'istanza di rateazione sospende i termini per la riscossione coattiva.
7. In caso di mancato pagamento di due rate consecutive:
  - il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
  - l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in un'unica soluzione. In caso di sussistenza di polizza fideiussoria, il Funzionario responsabile del tributo procederà al recupero del credito residuo in un'unica soluzione escutendo la garanzia prestata;
  - l'importo non può più esser rateizzato.

## **Articolo 11 ISTITUTI DEFLATTIVI DEL CONTENZIOSO**

All'imposta Municipale propria si applicano l'istituto dell'accertamento con adesione di cui al D.Lgs. n. 218/97 nonché quello della definizione agevolata di cui al D.Lgs. n. 472/98 e s.m.i..

## **Articolo 12 NORME DI RINVIO**

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni dell'articolo 13 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, oltre che degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011, in quanto compatibili, delle disposizioni di rinvio del D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le vigenti normative statali ed dei regolamenti comunali in materia tributaria. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regolamentari. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

## **Articolo 13 ENTRATA IN VIGORE**

Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2012.