

## **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA NUOVA IMU**

*(Approvato con Deliberazione Consiliare n 29 del 26/06/2020)*



## INDICE

- Oggetto	articolo 1
- Presupposto dell'imposta	articolo 2
- Esenzioni	articolo 3
- Determinazione delle aliquote e dell'imposta	articolo 4
- Base imponibile	articolo 5
- Soggetti attivi	articolo 6
- Soggetti passivi	articolo 7
- Definizione di fabbricato	articolo 8
- Unità immobiliare adibita ad abitazione principale	articolo 9
- Riduzione base imponibile	articolo 10
- Applicazione aliquote ridotte	articolo 11
- Definizione di area fabbricabile	articolo 12
- Determinazione del valore delle aree fabbricabili	articolo 13
- Definizione di terreno agricolo	articolo 14
- Aree fabbricabili coltivate da imprenditori agricoli e coltivatori diretti	articolo 15
- Versamenti	articolo 16
- Dichiarazioni	articolo 17
- Accertamento esecutivo e liquidazione dell'imposta	articolo 18
- Rimborsi	articolo 19
- Sanzioni ed interessi	articolo 20
- Contenzioso	articolo 21
- Dichiarazione sostitutiva	articolo 22
- Funzionario responsabile	articolo 23
- Erronei versamenti e conseguenti regolazioni contabili	articolo 24
- Rinvio	articolo 25
- Compensi accessori	articolo 26
- Entrata in vigore	articolo 27



## **ARTICOLO 1 OGGETTO**

1. L'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle nuove disposizioni contenute nella legge di bilancio 2020 (art. 1 commi da 739 a 783). Essa si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti.

## **ARTICOLO 2 PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504. Con la definizione di fabbricati ed aree, ai fini dell'applicazione dell'imposta di cui all'articolo 1, si intende :

a) 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 all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

b) 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.

c) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

d) per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo e da individuarsi da parte del contribuente.



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

e) per fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola si intendono i fabbricati di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133. Si riconosce carattere di ruralità ai fini IMU alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;
- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- all'allevamento e al ricovero degli animali;
- all'agriturismo;
- ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso

## **ARTICOLO 3 ESENZIONI**

1. Sono esenti dall'imposta, le fattispecie disciplinate dall' art. 9, comma 8, D.Lgs 23/2011, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, e precisamente :

a) gli immobili posseduti dallo Stato e dal Comune, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

La riserva allo Stato del gettito dell'imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai

4



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

comuni e che insistono sul rispettivo territorio.

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del decreto legislativo n. 504 del 1992, come di seguito riportate :

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5- bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810;

f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e 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;

h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;

i) gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, e 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'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

Qualora l'unità immobiliare, intesa come fabbricato complessivo, abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione di cui alla precedente lettera i) si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se correttamente identificabile catastalmente attraverso la distinta individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Nel caso in cui non sia possibile procedere ai sensi del precedente punto, in quanto l'unità immobiliare non risulta correttamente identificabile catastalmente attraverso la distinta individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente ad attività di natura non commerciale, a partire dal 1° gennaio 2013, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione. Le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione e gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale, sono stabilite con decreto del Ministro



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

dell'economia e delle finanze da emanarsi, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 17 agosto 1988, n. 400, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge 24 marzo 2012, n. 27.

2. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applicano le disposizioni di cui all'art.1 comma 749 della Legge 160/2019.

Ai fini dell'applicazione dell'esenzione per abitazione principale di cui ai commi precedenti è necessaria la presentazione della dichiarazione IMU.

## **ARTICOLO 4 DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA**

1. Le aliquote sono determinate dal Comune con deliberazione di Consiglio Comunale avendo riguardo alle necessità di bilancio ed ai criteri di equità fiscale.

2 - Le aliquote sono approvate entro il termine fissato dalla legge statale per l' approvazione del Bilancio di previsione, con effetto per l'anno successivo. In caso di mancata approvazione si prorogano le aliquote deliberate per l'anno precedente

3 - Per usufruire di qualunque aliquota ridotta, a pena di decadenza, il contribuente presenta idonea autocertificazione, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, tacitamente rinnovata fino a che ne sussistono le condizioni, nel rispetto dei termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

## **ARTICOLO 5 BASE IMPONIBILE**

1. Per i fabbricati iscritti in Catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, ai sensi dell'art. 3 c 48 della L.662/96, i moltiplicatori previsti dall'art. 13, comma 4 del D.L. 201 del 06/12/2011, convertito dalla L.214 del 22/12/2011.

2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto- legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

e delle finanze.

3. Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, così come definita in base agli articoli 12 e 13 del presente regolamento.

4. . Per i fabbricati censiti al Catasto Fabbricati nella categoria catastale "senza rendita" F/2 in zona agricola e rurale, anche se non iscritti in catasto, si considera come base imponibile l'area fabbricabile sottostante.

5. Per i fabbricati censiti al Catasto Fabbricati nella categoria catastale "senza rendita" F/3, fabbricati censiti al Catasto Terreni con qualità "Ente Urbano" per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, e fabbricati comunque presenti sul territorio nazionale, in zona agricola e rurale si dichiara il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'IMU, da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani ;

6. Per i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al D.L. 201/ 2011, l'imposta municipale propria è corrisposta, salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. Per i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni per i quali non è stata presentata dichiarazione al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nei confronti dei soggetti obbligati.

## **ARTICOLO 6 SOGGETTI ATTIVI**

1. Il soggetto attivo dell'imposta è il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso. L'imposta non si applica agli immobili di cui il comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

2. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dal Comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.



## **ARTICOLO 7 SOGGETTI PASSIVI**

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
2. Nel caso di concessione su 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 di stipula e per tutta la durata del contratto.
4. I residenti AIRE che possiedono immobili sul territorio nazionale sono da considerarsi soggetti passivi anche se con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero di appartenenza.
5. Casi particolari di soggettività passiva:
  - assegnazione casa familiare al genitore affidatario dei figli, 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 stesso
  - eredità giacente: soggetti passivi rimangono i chiamati all'eredità che assumeranno con effetto retroattivo la proprietà dei beni ereditati
  - espropriazione per pubblica utilità: soggetto passivo rimane il proprietario espropriato sino a quando non viene emesso il decreto di esproprio
  - sequestro giudiziario: autorizzato dal giudice quando ne è controversa la proprietà o il possesso ed è opportuno provvedere alla loro custodia o alla gestione temporanea attraverso la nomina di un custode- soggetto passivo rimane il proprietario
  - sequestro giudiziario e confisca: - soggetto passivo rimane il proprietario sino alla confisca con la confisca la proprietà si trasferisce allo Stato.

## **ARTICOLO 8 DEFINIZIONE DI FABBRICATO**

1. Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Catasto Edilizio Urbano con la attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quella unità immobiliare che secondo la normativa catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, vale a dire quell'area che non avrebbe





# Città di Albino

Provincia di Bergamo

ragione di esistere in mancanza del fabbricato perché accatastata unitamente. In particolare perché si affermi l'esistenza di un rapporto pertinenziale occorre accertare la sussistenza di due elementi, quello oggettivo e quello soggettivo. Il primo è costituito dalla destinazione "durevole, funzionale e di servizio" tra una cosa e un'altra per il miglior uso di quest'ultima, e il secondo come volontà del proprietario della cosa principale diretta a porre la pertinenza a complementarietà o strumentalità funzionale della cosa principale. Si specifica inoltre che l'area di pertinenza non solo è priva di un autonomo valore di mercato, ma non è valutabile in termini di cubatura residua. L'area edificabile per essere considerata pertinenziale deve inoltre essere tipicizzata come tale a livello urbanistico e iscritta unitariamente con il fabbricato in Catasto.

Sono inoltre considerate pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento tributario dell'abitazione principale. In presenza di più di una unità immobiliare classificata nelle categorie C/2-C/6-C/7, qualora la pertinenza non fosse stata dichiarata tale nella dichiarazione ICI/IMU/IUC originaria, il contribuente ha l'obbligo, in sede di prima applicazione e per avere diritto al beneficio, di produrre al Comune, apposita autocertificazione con gli estremi catastali della pertinenza, da presentarsi entro la scadenza del versamento della prima rata, così da permettere al Comune la regolarità degli adempimenti accertativi.

3. Il fabbricato con rendita catastale è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, se antecedente a tale data. .

4. Il fabbricato privo di rendita catastale è soggetto all'imposta sulla base delle disposizioni contenute nel successivo art.13.

## ARTICOLO 9

### UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore 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 in immobili diversi, le agevolazioni



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

2. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione

3. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione o la riduzione spetta a ciascuno di essi o in parti uguali o proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

4. Si considerano abitazione principale ai fini della sola detrazione di euro 200,00 gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

5. Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire delle agevolazioni ed assimilazioni di cui al presente articolo, se non oggettivamente riscontrabili, dovranno essere dichiarate nella dichiarazione IMU/IUC e/o in apposita autocertificazione da presentarsi entro la scadenza del versamento della 1° rata;

6. L'imposta municipale propria non si applica all'abitazione principale e relative pertinenze ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.

Sono altresì equiparate ad abitazione principale e pertanto esenti:

a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari o destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

b) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

c) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, 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 stesso;

d) un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

e) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal lavoratore dipendente che, in forza di obbligo di legge o contrattuale, è tenuto a trasferirsi per motivi di lavoro, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

f) 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 e/o comunque occupata ;

## **ARTICOLO 10 RIDUZIONE BASE IMPONIBILE**

1. Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 431/98, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.

2. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata), limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;

- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004;

- per le abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito alle condizioni di cui al comma 3, lettera 0a) dell'articolo 13 D.L. 201/2011, convertito con modificazioni, dalla legge 214/2011.

3. Le riduzioni della base imponibile di cui al comma 2 possono essere cumulabili tra loro.

4. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che presentano un degrado fisico sopravvenuto, di natura strutturale o igienico-sanitaria (immobili diroccati, pericolanti, fatiscenti, o che presentano un'obsolescenza funzionale, strutturale o tecnologica), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ai sensi dell'art. 3, primo comma, lettere a) e b) del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, primo comma, lettere c) e d) del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

Il solo parere dell'ATS, se non supportato dalla perizia tecnica di cui al successivo comma 4 è considerato influente ai fini dell'inabitabilità o dell'inagibilità del fabbricato.

5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione d'uso, la riduzione è applicata alle sole unità 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 di inagibilità, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n°445 del 28 dicembre 2000.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di verificare quanto dichiarato, confermando le condizioni di fatiscenza dichiarate o rigettando motivatamente la richiesta.

7. La riduzione prevista si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero, nel caso di mancata verifica, dalla data di sopravvenuta inagibilità o inabitabilità dichiarata dal proprietario utilizzando apposito modello imu/tasi.

8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

9. Non si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati oggetto di ristrutturazione per cause diverse da quelle sopra citate ed i fabbricati in corso di costruzione o soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Gli stessi sono da conteggiare come area edificabile dalla data di rilascio della Concessione edilizia e fino alla data di ultimazione dei lavori.

## **ARTICOLO 11 APPLICAZIONE ALIQUOTE RIDOTTE**

Si applica l'aliquota del 1 per mille nei seguenti casi:

- a. Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133;
- b. Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

## **ARTICOLO 12 DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE**



Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero ogni area/immobile che esprime comunque un potenziale edificatorio "di fatto", ancorché residuale.

## **ARTICOLO 13 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1 - I valori delle aree fabbricabili sono quelli venali in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero, se successiva, alla data dell'adozione degli strumenti urbanistici.

2 - I parametri su cui informare i criteri di valutazione sono, di massima, i seguenti:

- valori definitivamente accertati dall'Agenzia delle Entrate, ovvero dalle valutazioni da questa richieste all'Agenzia del Territorio;
- valori di esproprio;
- valutazioni rese dal Responsabile del Servizio Tecnico;
- il valore ricavabile dall'incidenza del valore dell'area rispetto a quello del fabbricato;
- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso prevista dal PGT;
- oneri per lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione.

La potenzialità di edificazione la si può desumere da:

- costituzione di uso esclusivo di lastrico solare, diritti di sopralzo di un edificio o di edificazione autorimessa interrata ai sensi della Legge Tognoli n. 122/89 o cessione volumetrica a soggetto proprietario di area confinante.
- In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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. Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti sul valore dell'area e che reputi comunque opportuno dichiarare



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

un valore imponibile inferiore a quello determinato in base ai commi precedenti, può rendere noti tali elementi all'ufficio Tributi che effettuerà opportune valutazioni in sede di controllo.

- In caso di espropriazione per pubblica utilità, l'indennità corrisposta all'espropriato è determinata nel rispetto della normativa di riferimento.

## **ARTICOLO 14 DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO**

1. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

2. I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sono esenti dall'imposta, come riportato all'art.4 comma 3 lettera h) del presente regolamento.

## **ARTICOLO 15 AREE FABBRICABILI COLTIVATE DA IMPRENDITORI AGRICOLI E COLTIVATORI DIRETTI**

1. Sono considerati non fabbricabili:

- i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 2 del D.Lgs 99/2004, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;

- a immutabile destinazione agrosilvo- pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

2. Nel caso di terreni agricoli qualificati come aree edificabili, ma posseduti e condotti da CD o IAP, la sussistenza dei requisiti in capo ad un comproprietario non si estenderà automaticamente agli altri proprietari.

## **ARTICOLO 16 VERSAMENTI**

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma imposizione tributaria. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

2. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune ed allo Stato, per le quote di rispettiva competenza, in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Nella seconda rata potrà essere effettuato l'eventuale conguaglio, fino alla concorrenza dell'intera somma dovuta per l'annualità di competenza.
3. Il versamento dell'imposta dovuta dagli enti non commerciali è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento e l'ultima entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.
4. Il versamento dell'imposta è effettuato esclusivamente con F24 ai sensi art 17 D Lgs 241/1997 con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate
5. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti tempestivamente effettuati ad un Comune diverso da quello competente.
6. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento dell'imposta deve essere effettuato dal curatore fallimentare ovvero dal commissario liquidatore entro il termine di tre mesi dal decreto di trasferimento degli immobili
7. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 12,00 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
8. Gli avvisi di accertamento emessi dal 01/01/2020 possono essere rateizzati su richiesta del debitore che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà fino ad un massimo di 72 rate mensili. In caso di mancato pagamento di due rate consecutive, il debitore decade dal beneficio e il debito non può più essere rateizzato: l'intero importo dovuto è immediatamente riscuotibile in un'unica soluzione.

## **ARTICOLO 17 DICHIARAZIONI**

1. I soggetti passivi devono 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



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

della determinazione dell'imposta (es.: usufrutto, aree edificabili...) utilizzando il modello approvato con decreto Ministeriale salvo i casi in cui gli elementi rilevanti dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3 D Lgs 463/1997 (MUI) (compravendita fabbricati).

2. In caso di morte del contribuente gli eredi e i legatari, che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione salvo comunicare eventuali situazioni che possano dare diritto ad agevolazioni/riduzioni .

3. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi semprechè non si verificano modificazioni.

## **ARTICOLO 18**

### **ACCERTAMENTO ESECUTIVO E LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA**

1. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale, effettuate nei termini previsti dalla normativa vigente, sono svolte dal comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

2. Il contribuente può aderire all'accertamento secondo il disposto del Regolamento comunale adottato sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218.

3. A decorrere dal 1° luglio 2014, non si procede all'accertamento e alla riscossione dei crediti relativi ai tributi erariali, regionali e locali, qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 16 . La disposizione di cui sopra non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento relativi ad un medesimo tributo, ai sensi dell 'art. 3, del D.L. 16/12

4. Ai sensi del comma 792, art.1, L. 160/2020, gli avvisi di accertamento emessi dal 1 gennaio 2020 costituiscono titolo esecutivo idoneo ad attivare le procedure esecutive e cautelari, decorsi 60 giorni dalla notifica dell'atto. Di seguito si procederà nel seguente modo:

- decorsi 30 giorni dal termine ultimo per il pagamento dell'accertamento, la riscossione delle somme accertate è affidata in carico al soggetto legittimato alla riscossione coattiva;
- l'esecuzione è poi sospesa per 180 giorni dall'affidamento al soggetto legittimato;
- il soggetto legittimato alla riscossione coattiva informa, tramite raccomandata o posta elettronica, il debitore della presa in carico dell'importo da parte del creditore;
- per il recupero di importi fino a 10.000 euro, dopo che l'avviso di accertamento è divenuto esecutivo, prima di avviare una procedura esecutiva e cautelare, l'ente deve inviare un sollecito di pagamento con il quale il debitore viene avvisato del termine ormai scaduto nonché che, in caso di





# Città di Albino

Provincia di Bergamo

ulteriore mancato pagamento entro 30 giorni, saranno attivate le procedure cautelari ed esecutive.

5. Il sindaco o il legale rappresentante della società nomina uno o più funzionari responsabili della riscossione, i quali esercitano le funzioni demandate agli ufficiali della riscossione nonché quelle già attribuite al segretario comunale dall'articolo 11 del testo unico di cui al regio decreto 14 aprile 1910, n. 639. I funzionari responsabili sono nominati fra persone la cui idoneità allo svolgimento delle predette funzioni è accertata ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo 13 aprile 1999, n. 112, e successive modificazioni;

## **ARTICOLO 19 RIMBORSI**

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta, per la quota di competenza comunale, 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.

2. Le somme liquidate dal Comune ai sensi del comma 1, possono, su richiesta del contribuente da comunicare al Comune medesimo entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di Imposta Municipale Propria.

3. Non si dà luogo al rimborso di importi inferiori al versamento minimo di 12€

## **ARTICOLO 20 SANZIONI ED INTERESSI**

1. In caso di violazioni sono previste le seguenti sanzioni:

-per l'omessa dichiarazione 100% dell'importo dovuto con un minimo di € 50

-per infedele dichiarazione 50% dell'importo dovuto con un minimo di €50

-per l'omesso o insufficiente versamento, dallo 0,1% al 5% in relazione al ritardo con cui il contribuente provvede a sanare la propria posizione debitoria;

-per mancata risposta a questionari sanzione in misura fissa pari a €100

E' prevista la riduzione ad un terzo delle sanzioni nel caso di acquiescenza del contribuente che provvede a pagare l'intero importo accertato entro il termine per ricorrere.

2. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili



## **ARTICOLO 21 CONTENZIOSO**

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso con obbligo di deposito digitale, ai sensi degli artt. 18 e seguenti del D. Lgs. 31/12/1992 n. 546 alla Commissione Tributaria Provinciale di BERGAMO entro 60 giorni dal ricevimento dell'atto stesso. Per la proposizione del ricorso dovranno essere osservate le forme di cui all'art. 20 del D. Lgs. 546/92.

## **ARTICOLO 22 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**

1. Ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n.445 e s.m.i., è data la possibilità al Funzionario Responsabile di richiedere una dichiarazione sostitutiva circa fatti, stati o qualità personali che siano a diretta conoscenza del contribuente. La specifica richiesta dovrà essere resa nota al cittadino nelle forme di legge con la indicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

## **ARTICOLO 23 FUNZIONARIO RESPONSABILE**

1. Con delibera della Giunta Comunale è designato un Funzionario IMU cui sono conferite le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto Funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli coattivi, attua le procedure ingiuntive e dispone i rimborsi.

## **ARTICOLO 24 ERRONEI VERSAMENTI E CONSEGUENTI REGOLAZIONI CONTABILI**

1. A decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un versamento relativo all'imposta municipale propria a un comune diverso da quello destinatario dell'imposta, il comune che viene a conoscenza dell'errato versamento, anche a seguito di comunicazione del contribuente, deve attivare le procedure più idonee per il riversamento al comune competente delle somme indebitamente percepite. Nella comunicazione il contribuente indica gli estremi del versamento, l'importo versato, i dati catastali dell'immobile a cui si riferisce il versamento,



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

il comune destinatario delle somme e quello che ha ricevuto erroneamente il versamento.

2. Nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un versamento relativo all'imposta municipale propria di importo superiore a quello dovuto, l'istanza di rimborso va presentata al comune che, all'esito dell'istruttoria, provvede alla restituzione per la quota di propria spettanza, segnalando al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dell'interno l'importo totale, la quota rimborsata o da rimborsare a proprio carico nonché l'eventuale quota a carico dell'erario che effettua il rimborso ai sensi dell'articolo 68 delle istruzioni sul servizio di tesoreria dello Stato di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 29 maggio 2007, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n.163 del 16 luglio 2007. Ai fini della regolazione dei rapporti finanziari Stato-comune, si applica la procedura di cui al comma 4.

3. Nel caso in cui sia stata versata allo Stato, a titolo di imposta municipale propria, una somma spettante al comune, questi, anche su comunicazione del contribuente, dà notizia dell'esito dell'istruttoria al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dell'interno il quale effettua le conseguenti regolazioni a valere sullo stanziamento di apposito capitolo anche di nuova istituzione del proprio stato di previsione.

4. Nel caso in cui il contribuente abbia versato allo Stato una somma, a titolo di imposta municipale propria, di spettanza del comune, e abbia anche regolarizzato la sua posizione nei confronti dello stesso comune con successivo versamento, ai fini del rimborso della maggiore imposta pagata si applica quanto previsto dal comma 3.

5. Nel caso in cui sia stata versata al comune, a titolo di imposta municipale propria, una somma spettante allo Stato, il contribuente presenta al comune stesso una comunicazione nell'ipotesi in cui non vi siano somme da restituire. L'ente locale impositore, all'esito dell'istruttoria, determina l'ammontare del tributo spettante allo Stato e ne dispone il riversamento all'erario.

## **ARTICOLO 25 RINVIO**

1. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti l'imposta municipale propria, alla Legge 27 Luglio 2000, n. 212 " Statuto dei diritti del contribuente" ed ai regolamenti vigenti, oltre a tutte le altre disposizioni normative comunque applicabili all'imposta e tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia.



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

## **ARTICOLO 26 COMPENSI ACCESSORI**

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 1091, della legge di bilancio 2019, i Comuni possono destinare una parte del maggior gettito IMU derivante dall'attività di contrasto dell'evasione del suddetto tributo alla valorizzazione del personale, anche con qualifica dirigenziale, impiegato nel raggiungimento degli obiettivi del settore entrate.

## **ARTICOLO 27 ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento ha effetto dal **1° gennaio 2020**.