

**COMUNE DI SAN GIORGIO MONFERRATO**  
**Provincia di Alessandria**



**REGOLAMENTO SULL' IMPOSTA**  
**MUNICIPALE PROPRIA**  
**(IMU)**

*Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 in data 30.10.2012*

*Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 28.07.2014*

## **Art.1**

### **Oggetto del Regolamento**

Il Presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta municipale sugli immobili nel Comune di San Giorgio Monferrato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 e s.m.i. e da ogni altra disposizione normativa.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali dettate dalle vigenti leggi disciplinanti l'IMU.

## **Art. 2**

### **Esenzioni/Riduzioni /Agevolazioni**

Oltre agli immobili e fabbricati esenti a norma di legge, sono esenti dall'imposta gli immobili e i fabbricati di proprietà delle ONLUS. L'esenzione si applica solo con riferimento alla quota spettante al Comune.

Sono da considerarsi adibite ad abitazione principale gli immobili non locati posseduti a titolo di proprietà o di usufrutto dai seguenti soggetti:

**a)** anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o similari a seguito di ricovero permanente

**b)** Sono da considerarsi adibite ad abitazione principale, altresì, gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti in line retta di primo grado che la occupano a titolo di abitazione principale. L'agevolazione opera limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500,00. L'agevolazione opera in presenza di un contratto di comodato regolarmente registrato e a condizione che sussistano contemporaneamente i seguenti requisiti:

**1)** l'immobile deve essere classificato esclusivamente nelle categorie catastali A2, A3,A4, A5, A6 e A7;

**2)** l'immobile deve essere iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, per cui se l'abitazione concessa in uso gratuito è composta da due o più unità immobiliari catastali, l'aliquota ridotta si applica comunque ad una sola di esse;

**3)** l'immobile deve costituire l'abitazione principale del soggetto che lo ha in uso gratuito, che deve quindi avere la dimora abituale e la residenza anagrafica in esso, con uno stato di famiglia anagrafico diverso e distinto da quello del parente che concede l'uso;

**4)** l'agevolazione spetta solo se i comodatari risultano non essere titolari di proprietà o altro diritto reale di godimento su fabbricati urbani adibiti ad abitazione civile; il contribuente ai fini dell'applicazione dell'agevolazione di cui sopra deve presentare idonea documentazione,

**5)** l'agevolazione viene applicata dal primo pagamento successivo alla presentazione dell'autocertificazione all'ufficio tributi, ed è valevole fino al permanere delle condizioni che ne consentono l'applicazione.

### **Art. 3**

#### **Immobili inagibili o inabitabili**

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione prevista dall'art 13, comma 3, lettera b, del D.L. 201/2011 sono considerati inagibili o inabitabili le unità immobiliari che di fatto non utilizzate presentano inidoneità all'uso cui sono destinate, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art 3, comma 1, lettere a) b) del D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato dichiarato inagibile non potrà e/o dovrà essere utilizzato per alcuno scopo (ivi compreso il ricovero di scorte vive e/o morte) e che prima di ogni suo utilizzo dovrà essere richiesto apposito certificato di abitabilità/agibilità previsto dalla normativa vigente al momento della richiesta. La proprietà dovrà effettuare tutti gli interventi necessari al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente; ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al presente punto sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano inidoneità all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380). I fabbricati di cui al presente comma precedente devono possedere, a titolo esemplificativo, almeno tutte le seguenti caratteristiche:

- a) degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile),
- b) mancanza o grave deterioramento dei serramenti;
- c) mancanza o grave deterioramento delle scale di accesso;
- d) mancanza o grave deterioramento della copertura;
- e) mancanza dell'impianto elettrico, idrico, sanitario; non è considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico e del riscaldamento.

La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda di accertamento di inagibilità o inabitabilità all'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva

attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità, da sottoporsi a verifica, sia iniziale che successiva, da parte del Comune.

Il venir meno delle condizioni di inagibilità o inabitabilità può essere accertato dal Comune anche sulla base degli atti depositati presso lo Sportello Unico dell'Edilizia.

Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune, con i termini e le modalità di cui all'art. 10 D. Lgs. 504/92, il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità.

In caso di immobile dichiarato inagibile ed accatastato nella categoria F2 la base imponibile è costituita dal valore dell'area la quale è considerata fabbricabile.

#### **Art .4**

##### **Aree fabbricabili**

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.

Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio. Tali valori possono essere derogati dall'Ufficio allorquando i valori così determinati risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati.

Tale provvedimento della Giunta, quindi, non assume carattere di limite invalicabile del potere di accertamento e di rettifica dell'ufficio tributi.

Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati dalla Giunta, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

#### **Art. 5**

##### **Potenziamento dell'azione di controllo in materia IMU**

La Giunta Comunale e il Responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo anche attraverso collegamenti con sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

La Giunta Comunale verifica inoltre la potenzialità della struttura organizzativa, dispone compensi incentivanti al personale addetto e le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo e il controllo dell'evasione.

## **Art. 6**

### **Accertamento**

Il Comune, entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati, provvede all'accertamento in rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie.

Oltre alle sanzioni, al maggior tributo ed agli interessi, quando dovuti, contestualmente agli avvisi di accertamento, vengono addebitate al contribuente le spese sostenute per la notifica di tutti gli atti inerenti.

Non si fa luogo all'emissione di avviso di accertamento o di avviso di liquidazione qualora l'ammontare da versare, comprensivo delle sanzioni e degli interessi, se dovuti, risulti inferiore a euro 20,00.

La Giunta Comunale, verificata la potenzialità della struttura organizzativa all'uopo preposta, può annualmente deliberare, entro i termini di legge fissati per l'approvazione del bilancio di previsione, gli indirizzi per le azioni di controllo sulle unità immobiliari.

In mancanza dell'adozione della deliberazione in argomento, l'Ufficio Tributi procederà alle verifiche, nei termini fissati dalla legge e dal presente Regolamento, secondo la potenzialità della struttura organizzativa all'uopo preposta.

## **Art. 7**

### **Rimborsi**

Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Il contribuente può richiedere, in sede di presentazione dell'istanza di rimborso relativa ai tributi locali, che le somme a credito possano essere compensate con quelle dovute al Comune sempre per lo stesso tributo.

Nell'istanza di rimborso il contribuente dovrà indicare l'annualità su cui intende effettuare la compensazione.

Qualora venga riconosciuto il diritto al rimborso, e quindi il credito del contribuente sia certo, l'ufficio che emette il provvedimento di rimborso autorizza, sempre nel medesimo provvedimento, la compensazione.

## **Art. 8**

### **Responsabile del Servizio**

Spettano al Responsabile del Servizio, designato con atto dell'Organo Competente, tutte le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta. Il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

## **Art. 9**

### **Riscossione Coattiva**

Nel caso di riscossione coattiva dei tributi locali il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

## **Art. 10**

### **Sanzioni e Interessi**

Per l'omessa presentazione della dichiarazione o denuncia si applica la sanzione amministrativa dal cento al duecento per cento del tributo dovuto, con un minimo di euro 51,00.

Se la dichiarazione o la denuncia sono infedeli si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della maggiore imposta dovuta.

Se l'omissione o l'errore attengono ad elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa da euro 51,00 a euro 258,00. La stessa sanzione si applica per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti ovvero per la mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.

Le sanzioni indicate nei commi 1 e 2 sono ridotte a un terzo se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.

La contestazione della violazione non collegata all'ammontare del tributo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.

La misura annua degli interessi è determinata dal Comune sulla base del tasso di interesse legale.

Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento, ma a condizione che il maggior versamento non sia dovuto ad errore materiale del contribuente non ravvisabile dal Comune, poiché in tale ipotesi gli interessi sul credito sono calcolati dalla data della domanda.

## **Art. 11**

### **Contenzioso**

Contro l'avviso di liquidazione, l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 636, e successive modificazioni, intendendosi sostituito all'ufficio tributario il comune nei cui confronti il ricorso è proposto.

## **Art. 12**

### **Entrata in Vigore**

Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2014.

## **INDICE DEL REGOLAMENTO**

**Art.1 Oggetto del Regolamento**

**Art. 2 Esenzioni / Riduzioni / Agevolazioni**

**Art. 3 Immobili inagibili o inabitabili**

**Art .4 Aree fabbricabili**

**Art. 5 Potenziamento dell'azione di controllo in materia IMU**

**Art. 6 Accertamento**

**Art. 7 Rimborsi**

**Art. 8 Responsabile del Servizio**

**Art. 9 Riscossione Coattiva**

**Art. 10 Sanzioni e Interessi**

**Art. 11 Contenzioso**

**Art. 12 Entrata in Vigore**