

CITTÀ DI CHIERI



Città Metropolitana di Torino

Area Servizi Finanziari

Servizio Tributi

ALLEGATO B

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Approvato con deliberazione C.C. n. 23 del 30/4/2020

Modificato con deliberazione C.C. n. 134 del 20/12/2021

Modificato con deliberazione C.C. n. 20 del 28/2/2023

Modificato con deliberazione CC. n.130 del 21/12/2023
(con ri-numerazione integrale degli articoli)

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO, FINALITÀ 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, di seguito D.Lgs. 446/1997, disciplina l'applicazione degli adempimenti a carico dei contribuenti nel Comune di Chieri dell'Imposta Municipale Propria, di seguito IMU, così come prevista e disciplinata dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, di seguito L. 160/2019.
2. Il presente regolamento è emanato al fine di disciplinare l'applicazione dell'IMU assicurandone la gestione secondo i criteri di efficienza, economicità, funzionalità, trasparenza e semplificazione.

Articolo 2 – FORME DI GESTIONE

1. La gestione del tributo è svolta in economia dal Comune.
2. L'attività di accertamento può essere affidata a soggetti iscritti in apposito Albo istituito presso il Ministero delle Finanze, ai sensi dell'art. 53 del Decreto Legislativo 15/12/1997 n. 446.

Articolo 3 - BASE IMPONIBILE - UNITA' COLLABENTI

1. Per i fabbricati che risultano iscritti o iscrivibili nel catasto edilizio urbano come unità collabenti in categoria "F2", e per i quali lo strumento urbanistico prevede la possibilità di effettuare un recupero edilizio, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile sul quale è situato.

Articolo 4 – ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta a quanto disposto dall'art. 1 c. 741 lettera c), della L. 160/2019 è altresì considerata abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare abitativa.

Articolo 5 – ALIQUOTE AGEVOLATE PER UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE DESTINATE AD USO ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 della L. 160/2019, che al comma 756 prevede che i Comuni possano diversificare le aliquote previste ai commi da 748 a 755 limitatamente alle fattispecie individuate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, è prevista l'applicazione di un'aliquota agevolata per:
 - a) l'unità immobiliare abitativa concessa in uso gratuito a genitori o figli, a condizione che il soggetto fruitore la utilizzi come abitazione principale, con dimora abituale e residenza anagrafica;
 - b) l'unità immobiliare abitativa concessa in locazione a canone concordato, alle condizioni definite dagli accordi previsti dalla legge 431/98 art.2 comma 3, a condizione che il soggetto fruitore la utilizzi come abitazione principale, con dimora abituale e residenza anagrafica; l'agevolazione si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., di cui al D.M. 16/1/2017 e rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale;

- c) le pertinenze indicate in contratto, entro i limiti definiti dall'art. 1, c. 741, lettera b), ultimo periodo, L. 160/2019, che scontano la medesima aliquota IMU prevista per l'unità immobiliare abitativa cui sono asservite.
2. Per fruire dell'aliquota agevolata stabilita dall'Ente al precedente comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare apposita Comunicazione, con le modalità di cui al successivo art. 10, indicando i dati anagrafici del soggetto fruitore e quelli del contratto stipulato; successivi rinnovi, proroghe, cessazioni anticipate del contratto o comunque successive ulteriori variazioni, devono altresì essere comunicate con la medesima modalità.
3. Sempre nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 1, è prevista altresì l'applicazione di un'aliquota agevolata per:
 - a) l'unità immobiliare abitativa, regolarmente assegnata, di proprietà di Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o di enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, non riconducibile all'alloggio sociale di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008;
 - b) l'unità abitativa di proprietà di ONLUS o Enti del Terzo Settore, locata ad un soggetto in condizione di vulnerabilità sociale o di emergenza abitativa, così come disciplinato nel successivo articolo 7, a condizione che il locatario la utilizzi come abitazione principale e non sia titolare di proprietà o altro diritto reale di godimento su immobili;
 - c) le pertinenze indicate in contratto, entro i limiti definiti dall'art. 1, c. 741, lettera b), ultimo periodo, L. 160/2019, che scontano la medesima aliquota IMU prevista per l'unità immobiliare abitativa cui sono asservite.
4. Per fruire dell'aliquota agevolata stabilita dall'Ente al precedente comma 3, il soggetto passivo è tenuto a presentare la Dichiarazione IMU, entro il termine ordinario previsto, indicando i dati anagrafici del soggetto fruitore, gli estremi del contratto di locazione, nonché la sussistenza di tutti gli altri requisiti propedeutici al godimento del beneficio. Successive eventuali variazioni devono essere dichiarate con le medesime modalità.

Articolo 6 - AREE FABBRICABILI: VALORE E DEROGHE

1. Fermo restando il principio che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 1, c.746 della L. 160/2019, la Giunta Comunale, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di ridurre l'insorgenza del contenzioso può, periodicamente e per zone omogenee, determinare i Valori Medi di Riferimento per le aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
2. I Valori Medi di Riferimento di cui al comma precedente, fungono da mero valore indicativo del valore venale in comune commercio e non pongono alcun limite al potere di accertamento del Comune qualora l'imposta risulti versata sulla base di un valore inferiore a quello venale in comune commercio derivante da perizia, atto pubblico o altro documento ufficiale a conoscenza della Pubblica Amministrazione.
3. Al contribuente che dichiara il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulta dall'applicazione del Valore Medio di Riferimento di cui al precedente comma 1 non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. In caso di fabbricato parzialmente terminato, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta come fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione lavori, ovvero, se antecedente, di effettivo utilizzo, mentre la superficie dell'area è assoggettata ad imposta come area edificabile, proporzionalmente ridotta in base al rapporto esistente tra l'intero fabbricato e la parte già costruita.

Articolo 7 – HOUSING SOCIALE TEMPORANEO - DISCIPLINA

1. L'aliquota agevolata di cui al comma 3, lett. b) del precedente articolo 5, si applica alle unità abitative, appartenente ad ONLUS o ad Enti del Terzo Settore, oggetto di progetti personalizzati di housing sociale temporaneo, attivati dal Comune di Chieri o dal Consorzio dei Servizi Socio Assistenziale del Chierese per favorire percorsi di autonomia e rafforzamento delle risorse personali, a condizione che:
 - siano regolarmente assegnata a soggetti in condizione di vulnerabilità sociale o di emergenza abitativa, per un periodo massimo di 24 mesi,
 - i locatari le utilizzino come abitazione principale e non siano titolari di proprietà o altri diritti reali di godimento su immobili.
2. Ai fini dell'applicazione del beneficio previsto al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare la Dichiarazione IMU, indicando gli estremi del progetto di housing sociale, i dati anagrafici del fruitore dell'unità abitativa, la decorrenza e la durata dell'occupazione. Il beneficio spetta per il periodo di assegnazione dell'unità abitativa, per un massimo di 24 mesi dalla data di decorrenza.

Articolo 8 - RIDUZIONI PER GLI IMMOBILI INAGIBILI E INABITABILI

1. Ai fini dell'applicazione della riduzione per i fabbricati inagibili o inabitabili di cui all'art. 1 c. 747 lettera b), della L. 160/2019, si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati diroccati, pericolanti, fatiscenti, assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, che si trovano in situazione di notevole degrado fisico non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 comma 1 lettere da a) a d) della legge 5 maggio 1978 n.457.
2. La riduzione di cui al comma precedente decorre dalla data di richiesta di accertamento al Comune o di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al predetto art. 1 c. 747 lettera b), della L. 160/2019.
3. Non può essere riconosciuto inagibile o inabitabile l'immobile su cui sia in corso un intervento edilizio, per tutta la durata dello stesso.

Articolo 6 bis – abrogato

Articolo 9 – VERSAMENTI

1. In caso di successione si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati ad aliquota ordinaria a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto, e comunque non oltre 180 giorni dalla data del decesso.
2. Il versamento della quota riservata allo Stato deve essere effettuato direttamente dal contribuente contestualmente a quello relativo alla quota comunale, e con le modalità indicate dalla L. 160/2019, art. 1 comma 765.

Articolo 10 – DICHIARAZIONE E COMUNICAZIONE

1. Ove è prescritto l'obbligo di presentare la Comunicazione IMU per attestare la sussistenza dei requisiti propedeutici al godimento delle aliquote agevolate disposte dal Comune, quest'ultima deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono attuati i

presupposti rilevanti ai fini del beneficio tributario e con le medesime modalità già previste per la Dichiarazione IMU. Il modello è reso disponibile sul sito istituzionale del Comune.

2. In presenza di un contratto di locazione o di comodato d'uso gratuito, la Comunicazione ha automaticamente effetto per tutti gli anni di prima durata del contratto stesso; è obbligo ripresentare nuova Comunicazione ove si verificano variazioni al contratto stesso, quali ad esempio cessazioni o revoche anticipate, rinnovi, proroghe o subentri.
3. Per i comodati d'uso gratuito di cui al precedente art. 5, comma 1 punto a) in assenza di contratto, la comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati.
4. Qualora la Comunicazione IMU sia presentata tardivamente o sia omessa del tutto, sulla base della potestà sanzionatoria di cui agli articoli 11 e 12 della Legge 689/1981 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 del vigente Regolamento Generale delle Entrate, si applica la penalità da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 500,00 per violazione a norma regolamentare.
5. Qualora la Dichiarazione IMU sia presentata tardivamente o sia omessa del tutto, si applicano invece le sanzioni previste dalla Legge 27/12/2019 n.160, ai commi 774, 775 e 776.

Articolo 11 – ACCERTAMENTO E ACCERTAMENTO CON ADESIONE

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'articolo 1 commi 161 e 162 della L. 296/2006 e successive integrazioni e modificazioni¹
2. Ai fini della verifica del corretto assolvimento dell'obbligo tributario e prima della produzione dell'avviso di accertamento, il funzionario responsabile può inviare questionari o chiedere chiarimenti al contribuente, richiedere dati e notizie a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti, e disporre l'accesso ai locali ed aree assoggettabili all'IMU, mediante personale debitamente autorizzato e con preavviso di almeno 7 (sette) giorni.
3. In caso di mancata collaborazione del contribuente o altro impedimento alla diretta rilevazione l'accertamento può essere effettuato in base a presunzioni semplici di cui all'articolo 2729 del codice civile.
4. Si applica l'istituto dell'Accertamento con Adesione del contribuente, nei termini ed alle condizioni stabilite dal Decreto Legislativo 19/6/1997 n. 218 e dal vigente Regolamento Generale delle Entrate alle seguenti fattispecie imponibili:
 - a. alle unità immobiliari, prive di rendita catastale, classificate nel gruppo "D";
 - b. alle aree fabbricabili.

¹ **Legge 27/12/2006, n. 296, articolo 1 commi**

161. Gli enti locali, relativamente ai tributi di propria competenza, procedono alla 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 con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.

162. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. Gli avvisi devono contenere, altresì, l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile ricorrere, nonché il termine di sessanta giorni entro cui effettuare il relativo pagamento. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario designato dall'ente locale per la gestione del tributo.

Articolo 12 - DISPOSIZIONI FINALI ED EFFICACIA

1. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni previste dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché ogni altra norma successiva applicabile.
2. L'introduzione di nuova normativa tributaria, nella materia oggetto del presente regolamento, si intende automaticamente recepita.
3. Le norme del presente regolamento si applicano in luogo di qualsiasi altra disposizione regolamentare con esse in contrasto.
4. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni del vigente Regolamento delle Entrate.
5. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2024