



COMUNE DI CASALMAGGIORE

PROVINCIA DI CREMONA

C O P I A



DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 27/09/2012

OGGETTO: Modifica Regolamento Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione consiliare n.23/2012, a seguito di rilievi da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze

Adunanza STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione.

L'anno DUEMILADODICI questo giorno VENTISETTE del mese di SETTEMBRE alle ore 21:00 convocato con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale.

Per chiamata all'appello iniziale e per entrate/uscite successive, risultano presenti

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pr</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pr</i>
Dott. SILLA CLAUDIO	S	CERATI CLAUDIO	S
Sig. PASOTTO PIERLUIGI	S	RONDA TIZIANO	S
Dott. GIALDI ETTORE	S	FEROLDI FRANCO	S
Dott. BORGHESI LUIGI	S	GARDANI CARLO	S
BARILI GLORIA	N	Rag. ROSSI MATTEO	N
BERNINI MAURIZIO	S	Rag. CASALI ERMELINDA	S
Prof. TASCARELLA CALOGERO	S	BONGIOVANNI FILIPPO	S
DAINA PAOLA	S	MANTOVANI MATTEO	S
VISIOLI CARLA	S	CONTINI ALBERTO	N
VALENTI ENRICO	N	FERRONI ORLANDO	S
ROMANETTI CLAUDIO	S		

Presenti n. 17

Assenti n. 4

Assiste alla seduta incaricato della redazione del verbale il SEGRETARIO GENERALE del Comune, DOTT.SSA GORINI LUISA.

In qualità di PRESIDENTE, il PROF. TASCARELLA CALOGERO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO:

Modifica Regolamento Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione consiliare n.23/2012, a seguito di rilievi da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze

PRESIDENTE TASCARELLA:”Trattiamo ora il punto n.4 all’ordine del giorno, relativo alla ‘Modifica del Regolamento Imposta Municipale Propria (I.M.U.) approvato con deliberazione consiliare n.23/2012 a seguito di rilievo da parte del Ministero dell’Economia e delle Finanze. Sul punto relaziona l’Assessore Visioli.”

ASSESSORE VISIOLI:”Buona sera a tutti: questa sera portiamo all’esame di questo Consiglio Comunale la Modifica del Regolamento Imposta Municipale Propria (I.M.U.) evidenziamo come le osservazioni e le modifiche che sono state apportate direttamente dal Ministero dell’Economia sono passate attraverso la Commissione Affari Istituzionali alla quale, per motivi personali, non ho potuto partecipare. Nella specifica seduta sono state apportate e peraltro valutate anche ulteriori modifiche che l’ufficio tributi proponeva; questa sera mettiamo in evidenza, in modo particolare, quelli che sono i due rilievi che il Ministero ha evidenziato e volevo sottolineare che il regolamento che è stato approvato il 15.06.2012 si è attuato in una situazione piuttosto difficile, tra l’altro con delle modifiche in corso d’opera e quindi l’interpretazione, visto che è una normativa completamente nuova, dava adito anche a dubbi interpretativi.

Le modifiche riportate riguardano esattamente l’art.5 e l’art.6 dello statuto approvato, in particolare per quanto riguarda le detrazioni sugli immobili appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa o agli ex ACP, ossia l’art.5, comma 7. Il regolamento metteva in evidenza la detraibilità, mi riferisco ai €200,00 riferiti dalla legge, con la possibilità di utilizzazione da parte delle cooperative edilizie nel momento in cui si identificava l’utilizzatore con il proprietario. Il Ministero invece, giustamente, mette in evidenza la giusta competenza che riguarda le cooperative edilizie che hanno appunto l’opportunità di poter utilizzare la detrazione individuando nell’assegnatario il beneficiario della detrazione purché, chiaramente, l’immobile sia adibito ad abitazione principale.

Per quanto riguarda l’esenzione per gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si richiama l’art.6, comma 2, in questo caso viene eliminata la parte in cui si limita l’esenzione ai soli fabbricati; il Ministero ci mette in evidenza l’impossibilità da parte dell’Amministrazione di andare a derogare ad una specifica norma di legge che fa riferimento agli immobili e ai terreni; nel nostro regolamento avevamo indicato i soli fabbricati e quindi non è possibile individuare una restrizione del genere. Questo è avvenuto per quale motivo? Perché in riferimento al riporto della possibile legge che era già attuata dell’ICI (art.59) non è stato poi reinserito nell’attuale legge che riguarda invece l’IMU, ossia il decreto legislativo n.446 del 2012 e quindi viene defalcata la dicitura ‘*i soli fabbricati*’; ecco quindi la modifica che viene apportata al regolamento.

L’Ufficio Tributi proponeva invece di inserire all’interno del regolamento alcune considerazioni, in particolare evidenziava la difficoltà che gli uffici incominciavano a riscontrare per quanto riguardava alcune integrazioni che limitavano, appunto, alcune possibilità che potevano sfociare in possibili evasioni fiscali.

Queste modifiche riguardano il fatto che dall’introduzione dell’IMU si andava ad aumentare sempre più l’accatastamento di beni collabenti, che sono chiaramente esenti dall’IMU, e le dichiarazioni di inagibilità che riguardano deduzioni al 58% dei beni immobili; quindi l’Ufficio Tributi ha pensato di proporre di integrare o modificare il regolamento dando alcune indicazioni precise per evitare che il cittadino in buona fede possa essere tratto in inganno e non possa applicare in maniera corretta la normativa e mettere nelle condizioni l’ufficio di dover effettuare degli accertamenti.

Per quanto riguarda le unità collabenti, richiamo l’art.4, comma 3: la legge non disciplina espressamente questa tipologia di fabbricati, trattasi di costruzioni non abitabili e non agibili e, comunque, di fatto non utilizzabili a causa di dissesti statici, di fatiscenza o di esistenza di difetti strutturali o impiantistici ovvero delle principali finiture ordinarie presenti nella categoria catastale ove l’immobile è censibile e ove siano necessarie delle opere di straordinaria manutenzione. In tali casi è possibile chiedere al catasto la categoria F2, cioè unità collabenti, senza rendita e pertanto non assoggettabili all’IMU.

In questo caso, proprio per una chiarezza ulteriore e per evitare di trarre in inganno il contribuente, e per evitare anche che ci sia una disparità di trattamento tra cittadini si evidenzia proprio questo caso particolare: il fabbricato posto su area fabbricabile se viene dichiarato accatastato come F2 sarebbe esente da IMU mentre, di regola, un'area fabbricabile non può essere esente da IMU. Ecco quindi che, di conseguenza e per evitare che ci sia disparità di trattamento, l'Ufficio propone la modifica dell'inserimento del chiarimento nel regolamento.

Un'altra modifica che, in realtà è più che altro una specifica, riguarda i 'fabbricati inagibili e inabitabili', ossia l'art.4, comma 2, 3 e 4; in particolare si mette in evidenza la necessità di inserire all'interno della dichiarazione IMU la dichiarazione rilasciata dall'ufficio competente del Comune dove si dichiara che l'immobile è inagibile ed inabitabile. Attenzione perchè l'inagibilità e l'inabitabilità dichiarata e certificata dal Comune è, tra l'altro, una certificazione che non in tutti i casi può essere utile per il contribuente. Mi riferisco in modo particolare alla normativa fiscale che prevede, in questo caso specifico, delle indicazioni differenti; quindi nel punto dell'art.4 vengono identificati quelli che sono, ai fini tributari, 'fabbricati inagibili e inabitabili' e ciò per evitare di trarre in inganno il contribuente ed evitare che, anche con la semplice autocertificazione, presenti la dichiarazione IMU e poi si senta legittimato a non pagare l'imposta.

Ripeto attenzione quindi in questo caso specifico!

Un'altra modifica scaturisce da un'altra osservazione dall'esame di un punto che è emersa in Consiglio Comunale quando il regolamento è stato presentato; riguardava l'ammissibilità ad abitazione principale da fabbricati posseduti da anziani disabili ricoverati presso strutture, mi riferisco all'art.5, comma 9; questa condizione è stata posta dal Consigliere Casali e vi era un'indicazione precisa e si faceva un esempio di chiarimento; il caso dell'anziano proprietario di immobile ma che rimanga in maniera permanente presso una casa di riposo, il quesito era questo: l'immobile può continuare a mantenere l'agevolazione dell'imposta allo 0,4 piuttosto che essere considerato come seconda casa e quindi essere considerato altro fabbricato.

In questo caso c'è stata una evoluzione della norma perchè il Ministero si è espresso dando una indicazione precisa ed evidenziando che si sarebbe limitato a non esigere da parte del contribuente la parte che gli spettava direttamente, perchè considerava quella esattamente come altro fabbricato.

La proposta che viene indicata come modifica di questo regolamento è proprio quella di considerare il bene come prima casa, solo estendendolo al coniuge che vi dimori e vi risieda stabilmente, la motivazione di questo, emersa anche in Commissione è stata quella di evitare che ci sia la possibilità di una elusione o comunque dell'idea di poter concedere in modo gratuito a terzi l'immobile (magari in nero). La proposta fatta e che viene trasmessa a questo Consiglio è quindi quella di individuare come possibile fruitore dell'aliquota agevolata e quindi con detrazione agevolata, solo al coniuge. Io non avrei altre osservazioni; ricapitolando le modifiche sono queste, le due portate dal Ministero con le tre proposte già verificate in Commissione Affari Istituzionali."

PRESIDENTE TASCARELLA:"Grazie Assessore Visioli, dichiaro aperta la discussione."

SINDACO:"Secondo me la discussione ha prevenuto anche le domande, è stata talmente completa e facciamo i complimenti all'Assessore visto che queste materie sono particolarmente complesse, noiose e anche difficili da spiegare; l'assessore è invece riuscita a non essere noiosa."

PRESIDENTE TASCARELLA:"Prego Consigliere Ferroni."

CONSIGLIERE FERRONI:"Già in Commissione avevo fatto rilevare una cosa che mi infastidisce particolarmente, forse perchè in parte mi tocca, ma mi metto anche nei panni del cittadino che analizza la cosa. Sono contento che sia presente anche Vezzoni Luciano che reputo una persona preparata, (forse riesce a chiarirmi ancora meglio la cosa). L'inagibilità e l'inabitabilità a questo punto non esistono perchè quando lo Stato mi dice che è considerato inagibile quell'immobile che ha dei problemi che non sono superabili con interventi di manutenzione ordinaria (fino a qui mi può stare bene) ma anche straordinaria? Ciò vuol dire che, se ho una casa mezza distrutta, la posso rimettere a nuovo con la manutenzione straordinaria ecco quindi che tutti gli immobili, di fatto, non sono mai inagibili! Interpreto bene?"

SINDACO:"No, non è proprio così."

VEZZONI LUCIANO:"Si deve intendere che non siano agibili perchè non sono in regola con la

certificazione energetica, che non siano in regola con il riscaldamento ecc.... allora, se uno si tiene una casa vuota non sconta la riduzione del 50%; qui invece il concetto è diverso da quello dell'urbanistica e dell'utilizzo, qui si intendete un'immobile che orizzontalmente o verticalmente deve avere dei gravi problemi..."

CONSIGLIERE FERRONI: "Si però anche in questo caso con una manutenzione straordinaria io lo potrei rendere agibile."

SINDACO: "E' una ristrutturazione."

VEZZONI LUCIANO: "(incomprensibile) Noi, per evitare confusione abbiamo deciso di affidarci ad un grande esperto che è Andrea Giglioli; ci siamo messi in contatto con lui e abbiamo discusso del problema e abbiamo impostato la bozza."

CONSIGLIERE FERRONI: "Va bene, ma questo non '*mi accontenta*'...non mi basta che quella persona abbia detto questo e allora noi ci dobbiamo accontentare e basta così! Il discorso è diverso: prima la manutenzione ordinaria e mi sta bene; (attraverso una manutenzione ordinaria: (pochi soldi) non la fa così paga meno); ma una cosa diversa è la manutenzione straordinaria: se uno non ha i soldi per farla allora io ti punisco? '*Tu non metti a posto l'immobile e paghi la cifra piena*?' Quello non ha i soldi per sistemare e allora si trova costretto a pagare un sacco di soldi perchè non riesce a sostenere le spese di manutenzione straordinaria. Secondo me questo non è equo!"

VEZZONI LUCIANO: "Ribadisco che il concetto è di inutilizzabilità dell'immobile! Se invece l'immobile è utilizzabile, ci si mette la bicicletta e lo si usa come ripostiglio della casa è utilizzabile; se invece è pericoloso per problemi di staticità, allora la cosa è diversa!"

CONSIGLIERE FERRONI: "Si ma ritorniamo sul concetto di manutenzione ordinaria e straordinaria; non si può eliminare questa distinzione visto che credo sia questo che crea l'equivoco. Con una manutenzione straordinaria infatti io riesco a mettere a posto tutto!"

ASSESSORE VISIOLI: "Non non è così!"

PRESIDENTE TASCARELLA: "la parola al Consigliere Romanetti che ha chiesto di intervenire."

CONSIGLIERE ROMANETTI: "Scusate intervengo altrimenti non si riescono ad incastrare le cose, si deve distinguere tra manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e recupero edilizio ecc.; tutti questo tipi di interventi sono previsti dal Testo Unico dell'Edilizia (sono quindi previsti per Legge), ed è in questa sede quindi che sono stati stabiliti i tipi di intervento.

Poi ciascuno, sulla base alle proprie necessità, riconosce il tipo di intervento che maggiormente si addice alle sue esigenze. Fiscalmente questa distinzione è importantissima, perchè se è manutenzione ordinaria la puoi fare con certi criteri ecc...; ovviamente non puoi fare di '*tutta l'erba un fascio*'; si può parlare di manutenzione straordinaria anche se detto così vuol dire tutto e niente; certo il discorso dell'IMU è su un piano diverso dagli interventi urbanistici!"

CONSIGLIERE FERRONI: "Fino all'ordinaria lo posso capire; è quando si tocca il concetto di straordinaria che non lo accetto!"

CONSIGLIERE ROMANETTI: "In pratica, mi riaggancio al discorso fatto prima dall'Assessore sulle unità collabenti; un immobile fatiscente in golena non ha l'utilizzabilità perchè ci sono interventi strutturali da fare, non piccoli!"

CONSIGLIERE FERRONI: "Ma non è una manutenzione straordinaria quella?"

CONSIGLIERE ROMANETTI: "No!"

SINDACO: "Scusate se mi inserisco ma vorrei provare a vedere se riesco a chiarire la cosa al Consigliere Ferroni, perchè credo di aver capito quali sono le sue resistenze. Il mondo non è riassumibile nel termine manutenzione ordinaria o straordinaria ma ci sono delle diverse tipologie! Tipologie che sono definite per legge e che ricomprendono la manutenzione ordinaria, quella straordinaria, le manutenzioni edilizie, i risanamenti ecc, ecco quindi che bisogna capire bene in che tipologia inserire l'intervento.

Facciamo un esempio molto concreto e di attualità, così da cercare di chiarire la cosa: ci sono abitazioni a Casalmaggiore (magari lo avete anche letto) che in seguito ad una perizia relativa ad un rilievo condotto da un ingegnere strutturale o strutturista (non so qual è il termine corretto), si è verificato che i solai non tengono (segnalo questa cosa e ringrazio l'ufficio e Vezzoni per la sua

presenza qui stasera e chiedo che si tengano in considerazione queste situazioni); il Sindaco, in virtù della sua funzione, venuto a conoscenza della situazione perchè gli è stata consegnata questa relazione, deve emettere un'ordinanza di sgombero (ovviamente) perchè le persone non possono stare in immobili senza sicurezza. In che tipologia rientriamo? E' chiaro che non è manutenzione straordinaria, e lo dico chiaramente! E' una ristrutturazione?..."

CONSIGLIERE ROMANETTI:"Una cosa è fare interventi sugli edifici senza snaturarli, quando invece cominci ad avere un edificio che diventa qualche cosa di totalmente diverso da quello che era prima con interventi che vanno ad incidere pesantemente...."

CONSIGLIERE FERRONI:"Lì non è diventato totalmente diverso, lì sta cadendo il solaio!"

SINDACO:"Attenzione, stanno cedendo i solai!! Non è da intendere l'unico solaio quello in alto, ma tutti i solai!"

RAG. VEZZONI:"Se volete io vi leggo l'articolo relativo del D.P.R. 06.06.2001 n.380 (Testo Unico dell'Edilizia) e vediamo di specificare la distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria: *'Sono interventi di manutenzione ordinaria (secondo l'art. 3 lettera a) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti'* Sono invece interventi di *'manutenzione straordinaria (secondo l'art.3 lettera b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.'* Tengo a precisare che per uniformità di applicazione le categorie sono A1 le abitazioni signorili; A2 le abitazioni civili; A3 le abitazioni di tipo economico; A4 le abitazioni di tipo popolare; A5 le abitazioni di tipo ultrapopolare (abitazioni di bassissimo livello, con finiture di scarso valore e spesso prive di servizi igienici); il territorio è quindi diviso in quadri con categorie diverse a seconda delle tipologie di abitazione, perciò l'immobile fatiscente rientra nella categoria A5 (*incomprensibile*) e tutte queste non pagano l'IMU! Per pagare l'IMU con la detrazione dei €.200,00 occorre una casa con una rendita da €.32000; ripeto quindi che tutti questi immobili così vecchi e fatiscenti, non pagano l'IMU. Senza poi entrare nel discorso delle detrazioni."

ASSESSORE VISIOLI:"L'interno dell'articolo è stato modificato inserendo nel comma 2, lettera b) *'i fabbricati oggetto di ordinanza sindacale di sgombero, i fabbricati oggetto di ordinanza sindacale di demolizione, i fabbricati che presentino strutture orizzontali, solai e tetti di copertura o strutture verticali e muri portanti con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose e persone e fabbricati che versano in un oggettivo degrado fisico, quindi fabbricati diroccati, pericolanti, fatiscenti e similari, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.'* La cosa viene ulteriormente specificata all'interno del regolamento in modo tale che si riesce ad individuare al meglio la posizione del cittadino contribuente."

PRESIDENTE TASCARELLA:"Grazie di questo ulteriore chiarimento, se non ci sono altri interventi, pongo il punto in votazione."

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 23 del 15.06.2012 con la quale veniva approvato il Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

DATO ATTO che, a seguito di comunicazione del medesimo al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze, lo stesso, con nota prot. n. 18028/2012 del 16.08.2012 (pervenuta al Protocollo comunale al n. 15059/2012 del 17.08.2012) comunicava i seguenti rilievi:

- (A) *L'art. 5 (Abitazione principale e pertinenze), comma 7, subordina il riconoscimento della detrazione per abitazione principale alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, all'identità tra soggetto passivo dell'IMU e utilizzatore dell'abitazione. Si precisa che, nel caso delle predette tipologie di immobili, il*

soggetto passivo dell'IMU deve essere individuato, rispettivamente, nelle cooperative edilizie o negli IACP medesimi, e non nelle singole persone fisiche che materialmente detengono gli alloggi. Di conseguenza, la detrazione prevista dal comma 10 dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, pari a euro 200, deve essere in ogni caso riconosciuta nel caso in cui gli alloggi risultino occupati e utilizzati, in qualità di abitazione principale, dai legittimi assegnatari.

- (B) *L'art. 6 (Esenzioni), comma 2, stabilisce che l'esenzione dall'IMU in favore degli enti non commerciali si applica solo ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente utilizzatore. Tale norma regolamentare deve essere modificata nella parte in cui limita l'applicazione dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, ai soli fabbricati. Si osserva, infatti, che la facoltà per il Comune di restringere in tal senso il campo di applicazione dell'esenzione in discorso era prevista in materia di ICI dall'art. 59, lettera c), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e non è stata richiamata dalle norme relative all'IMU. Nell'esercizio dell'autonomia regolamentare generale di cui all'art. 52 del predetto D.Lgs. n. 446 del 1997, d'altra parte, l'ente locale non può escludere o limitare l'applicazione di ipotesi di esenzione previste dalla legge, come nel caso in disamina, in quanto in tal modo andrebbe ad incidere sulla definizione delle fattispecie imponibili e sulla individuazione dei soggetti passivi, travalicando i limiti posti dalla norma statale in questione. Per quanto concerne, invece, la condizione per cui gli immobili, oltre che utilizzati, devono essere anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, essa resta in ogni caso ferma in quanto, come chiarito dalla Corte Costituzionale nelle ordinanze n. 429 del 19 dicembre 2006 e n. 19 del 26 gennaio 2007, essa deriva direttamente dalla previsione di cui al predetto art. 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. n. 504 del 1992.*

DATO ATTO altresì che il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze nella comunicazione sopra citata precisava di aver proceduto comunque, per dovere di ufficio, alla pubblicazione del contenuto del Regolamento approvato con atto n. 23/2012 sul sito internet www.finanze.it, richiamando l'attenzione del Comune di Casalmaggiore in ordine alla necessità di adottare i conseguenti provvedimenti e rammentando che l'atto modificato dovrà essere trasmesso al Ministero medesimo mediante inserimento telematico nell'apposita sezione del *Portale del federalismo fiscale*, indicando nello spazio riservato alle "note interne" che trattasi di modifiche apportate a seguito di rilievo;

VISTA la relazione prot. n. 17423 del 21.09.2012 (allegato A) a firma Sig. Luciano Vezzoni, Responsabile dell'U.O. Tributi dalla quale si evince che, oltre alla modifiche introdotte con riferimento ai rilievi del Ministero, si rende opportuno apportare alcune integrazioni al regolamento volte a limitare il più possibile l'elusione fiscale; Tali modifiche nascono dal fatto che, dopo l'introduzione dell'IMU, stanno andando sempre più aumentando gli accatastamenti di unità collabenti (esenti IMU) e le dichiarazioni di inagibilità (riduzione al 50% della base imponibile), nonché una modifica emersa a seguito delle osservazioni mosse dai Consiglieri durante la discussione consiliare in sede di approvazione del primo regolamento IMU;

VISTE pertanto le seguenti proposte di modifica:

A seguito dei rilievi del Ministero:

1) Detrazione su immobili appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa o agli IACP (art. 5 comma 7):

eliminazione della condizione posta nell'art. 5, comma 7, "*La suddetta fattispecie non opera allorché non vi sia identità tra il soggetto passivo d'imposta e l'utilizzatore dell'abitazione*" posta per il riconoscimento della detrazione per abitazione principale alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari ed agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP.

2) Esenzione per gli immobili utilizzati da enti non commerciali (art. 6 comma 2):

eliminazione della parte in cui si limita l'esenzione ai soli fabbricati.

Per quanto riguarda le modifiche sopra indicate, si osserva che il regolamento è stato approvato in tempi prematuri, quando la disciplina risultava ancora disarticolata e, per certi aspetti, per niente chiara. Ciò ha comportato, come già evidenziato dal sottoscritto in sede di prima approvazione, la necessità di operare determinate scelte nella consapevolezza di incorrere nel rischio che pervenissero rilievi del Ministero.

Considerata l'estrema incertezza derivante da una normativa che più volte è stata oggetto di modifiche ed integrazioni, le modifiche da apportare a seguito dei predetti rilievi sono di poco conto, andando a toccare aspetti del tutto particolari e, in concreto, poco presenti sul nostro territorio.

modifiche proposte dall'Ufficio Tributi:

3) UNITA' COLLABENTI (art. 4 comma 3):

la legge non disciplina espressamente questa tipologia di fabbricati. Trattasi di costruzioni non abitabili e non agibili e comunque di fatto non utilizzabili a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali o impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censibile e laddove siano necessarie opere di straordinaria manutenzione. In tali casi, è possibile iscrivere in catasto queste unità immobiliari con categoria F/2 "UNITA' COLLABENTI" senza rendita e, pertanto, non assoggettarle ad IMU. L'accatastamento avviene seguendo la normale procedura DOCFA e gli immobili sono soggetti a verifiche a campione da parte dell'Agenzia del Territorio, così come avviene per tutti gli altri immobili. Al Comune non è preclusa la possibilità di richiedere, attraverso il Portale per i Comuni istituito dall'Agenzia del Territorio, il riaccatastamento dell'immobile con diversa categoria catastale laddove dovesse riscontrare un'incoerenza tra la situazione di fatto e la situazione dichiarata.

Qualora i detti fabbricati insistano su aree fabbricabili, è d'obbligo versare l'IMU sulle aree medesime. Ciò risulta ragionevole, considerato che, diversamente, si verrebbe a creare una disparità di trattamento tra il proprietario di un'area fabbricabile libera da fabbricati (assoggettata ad IMU) ed il proprietario di un'area fabbricabile sulla quale insiste un'unità collabente. L'assoggettamento ad IMU sull'area fabbricabile, in tal caso, non è dettata espressamente dalla normativa ma deriva dalla lettura coordinata degli artt. 2 e 5 del D. Lgs. 504/1992. Si ritiene pertanto opportuno esplicitare tale obbligo nel Regolamento per fornire un'adeguata informazione al contribuente e porlo nelle condizioni di ottemperare agli obblighi fiscali senza incorrere in sanzioni.

4) FABBRICATI INAGIBILI/INABITABILI (art. 4 comma 2, 3 e 4)

Tale fattispecie è disciplinata dalla normativa in modo estremamente generico. L'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011 così recita: *"...La base imponibile è ridotta del 50 per cento: a) ... b) 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 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 ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione."*

Pertanto, le caratteristiche di fatiscenza del fabbricato richieste per poter usufruire dell'agevolazione fiscale – non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria – sono diverse e più restrittive di quelle richieste per il rilascio un certificato di inagibilità/inabitabilità da parte del tecnico comunale, il quale è tenuto a seguire la normativa edilizia ed igienico-sanitaria. Se, ad esempio, un immobile è privo di impianti elettrici e/o sanitari, o è privo di infissi e presenta intonaci scrostati per la presenza di forte umidità, il

possessore del detto immobile può ben richiedere ed ottenere dall'ufficio tecnico un certificato di inabitabilità/inagibilità ma lo stesso non gli darebbe il diritto di ridurre al 50% la base imponibile ai fini IMU.

Questa è una conseguenza della normativa ed anche in tal caso, per fornire al contribuente tutte le informazioni necessarie e restringere così il campo dell'elusione nonché dell'evasione commessa in buona fede, si ritiene opportuno disciplinare in modo più preciso le caratteristiche di fatiscenza e l'iter da seguire per poter beneficiare dell'agevolazione.

a seguito delle osservazioni mosse dai Consiglieri:

5) ASSIMILAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI FABBRICATI POSSEDUTI DA ANZIANI/DISABILI RICOVERATI (art. 5 comma 9):

La condizione posta dal regolamento per considerare 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, non è limitata al fatto che la stessa non risulti locata ma non può essere nemmeno **concessa in uso gratuito a soggetti diversi dal coniuge ivi dimorante e residente**. Lo scopo è principalmente quello di disincentivare l'elusione attraverso locazioni "in nero" che apporterebbero un doppio beneficio fiscale, a livello di imposte erariali e locali.

VISTO il Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) modificato dall'U.O. Tributi e Segreteria a seguito dei rilievi sopra evidenziati, allegato "B";

DATO ATTO che le modifiche introdotte costituiscono attuazione dei rilievi pervenuti da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze e che, pertanto, avendo carattere obbligatorio le modifiche medesime vengono approvate in deroga alla procedura disposta dall'art. 113 – Procedimento di formazione dei regolamenti – dello Statuto Comunale;

DATO ATTO che il Regolamento in oggetto, così come modificato a seguito dei rilievi da parte del Ministero, è stato preventivamente esaminato dalla Commissione Affari Istituzionali nella seduta del 22.09.2012;

RICHIAMATO l'art. 7 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che dispone che "Nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dallo statuto il Comune e la Provincia adottano regolamenti nelle materie e di propria competenza..."

RICHIAMATO altresì l'art. 52, comma 1, del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 il quale stabilisce che i Comuni e le Province possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie;

PRESO ATTO che ad opera dell'art. 4, comma 1, del D.L. 16/2012 è stato soppresso il rinvio all'articolo 59 del D. Lgs. 446/1997 contenuto nell'articolo 14, comma 6;

RITENUTO che per quanto attiene all'Imposta Municipale Propria, rimanga confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'art. 52 del D. Lgs. 446/1997;

VISTO il D. Leg.tivo 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

TENUTO CONTO di quanto emerso nel corso del dibattito;

ACQUISITO:

- il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio sotto il profilo della regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione e ciò ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 (allegato C);

VISTO l'esito della votazione unanime espressa palesemente e per alzata di mano:

Consiglieri presenti	n.17 (diciassette);
Consiglieri votanti	n.17 (diciassette);
Voti favorevoli	n.17 (diciassette);
Voti contrari	n.0 (zero);
Astenuti	n.0 (zero);

d e l i b e r a

1. di approvare le modifiche evidenziate in premessa da apportare al Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
2. di approvare il Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), così come modificato, allegato "B";
3. di dare atto che le modifiche al regolamento di cui alla presente deliberazione hanno effetto dal 01.01.2012;
4. di dare mandato al Funzionario Responsabile IMU, affinché provveda ad inviare al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze – copia della predetta deliberazione mediante inserimento telematico nell'apposita sezione del *Portale del federalismo fiscale*, indicando nello spazio riservato alle "note interne" che trattasi di modifiche apportate a seguito di rilievo;
5. di dare atto gli allegati:
 - a) Relazione prot. n.1742/2012;
 - b) Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), già modificato;
 - c) Parere di Regolarità Tecnica;
 sono parte sostanziale del presente atto.

Il presente verbale viene letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to PROF. TASCARELLA CALOGERO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to DOTT.SSA GORINI LUISA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

CHE la presente deliberazione

- ☐ È stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 4° comma - D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000)
- ☒ Che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del comune il 20/10/2012 e ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to DOTT.SSA GORINI LUISA

CHE la presente deliberazione non acquista efficacia con delibera di Consiglio n. in data (Art. 127 comma 2 D.Lgs. 267 del 18/08/2000)

CHE la presente deliberazione è stata revocata/annullata con delibera di Consiglio n. in data (Art. 127 comma 2 D.Lgs. 267 del 18/08/2000)

CHE la presente deliberazione è stata ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal al

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to DOTT.SSA GORINI LUISA

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA GORINI LUISA

CHE la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 31/10/2012

- ☒ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134 comma 3 D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000)
- ☐ Dopo l'approvazione a maggioranza assoluta dell'atto confermato dal Consiglio Comunale con delibera n. del divenuta esecutiva il (Art. 127, comma 2 D.Lgs. 267 del 18/08/2000)

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA GORINI LUISA

OGGETTO:

Modifica Regolamento Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione consiliare n.23/2012, a seguito di rilievi da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze

COMUNE DI CASALMAGGIORE
-PROVINCIA DI CREMONA-



Allegato "B" alla deliberazione di
Consiglio Comunale n. 49 in data 27/09/2012

Regolamento
per l'applicazione
dell'Imposta Municipale Propria
(IMU)



I N D I C E

TITOLO I - Disposizioni Generali.

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Art. 2 – Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo

Art. 3 – Valore delle aree fabbricabili

Art. 4 – Base imponibile, aliquote e detrazioni d'imposta

TITOLO II – Agevolazioni ed esenzioni

Art. 5 – Abitazione principale e pertinenze

Art. 6 – Esenzioni

TITOLO III – Dichiarazioni, attività di accertamento, rimborsi

Art. 7 – Dichiarazioni

Art. 8 – Versamenti

Art. 9 – Rimborsi e compensazione

Art. 10 – Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

Art. 11 – Contenzioso

Art. 12 – Istituti deflattivi del contenzioso

Art. 13 – Riscossione coattiva

Art. 14 – Attività di controllo

TITOLO IV – Disposizioni finali

Art. 15 – Norme di rinvio

Art. 16 – Entrata in vigore

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nel Comune di Casalmaggiore ai sensi del D. Lgs. 23/2011 come modificato dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e alla disciplina del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504 (decreto istitutivo dell'I.C.I.) in quanto compatibili e al Decreto Legge 2 Marzo 2012, n. 16 convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria e per la gestione delle entrate tributarie dell'ente comunale, nonché quanto stabilito dal Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali.
3. Ai sensi dell'art. 13, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, così come modificato con Legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono assoggettati all'Imposta Municipale Propria tutti gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Casalmaggiore ad esclusione di quelli espressamente indicati dalle normative vigenti.

Art. 2

Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo

1. Presupposto oggettivo dell'Imposta Municipale Propria è il possesso di immobili, a titolo di proprietà piena o altro diritto reale, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.
 - Per ***fabbricato*** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; non sono pertinenziali al fabbricato le aree iscritte nel catasto terreni. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato, purché venga fornita idonea prova di detto utilizzo;
 - 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. 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. Sono tuttavia considerati terreni agricoli le aree possedute e condotte dai soggetti passivi con la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

– Per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, di cui all'articolo 2135 del C.C..

Art. 3

Valore delle aree fabbricabili.

1. Il valore dell'area fabbricabile è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato dalla Giunta Comunale non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. Nel caso di omessa o infedele dichiarazione di area fabbricabile il valore di rettifica è almeno quello deliberato dalla Giunta Comunale o, se maggiore, quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
3. Ogni particella catastale autonoma è assoggettata ad autonoma tassazione.
4. 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, dalla data di inizio lavori e fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è costituita dal valore dell'area in comune commercio da moltiplicare per la superficie del lotto su cui insiste il fabbricato in fase di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione. Ove siano terminati i lavori soltanto per alcune unità immobiliari, le unità non ultimate sono considerate aree fabbricabili ai fini della imposizione; l'area fabbricabile è

quantificata riducendo l'area complessiva sulla quale sorge l'intero fabbricato di una quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria delle unità ultimate ed assoggettate a imposizione come fabbricato, e la volumetria complessiva del fabbricato.

Art. 4

Base imponibile, aliquote e detrazioni d'imposta

1. La base imponibile e' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 13, commi 3, 4 e 5 del Decreto Legge 201/2011 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Codice di cui al 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 le predette condizioni unitamente a quelle fissate dal comma 3 del presente articolo.

Possono essere considerati inagibili o inabitabili:

- i fabbricati oggetto di ordinanza sindacale di sgombero;
- i fabbricati oggetto di ordinanza sindacale di demolizione;
- i fabbricati che presentino strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) o strutture verticali (muri portanti) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone;
- i fabbricati che versano in un oggettivo degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380).

3. L'inagibilità o inabitabilità deve essere sopravvenuta e non deve essere superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; è accertata con perizia dell'ufficio tecnico comunale le cui spese sono a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente ha facoltà di rendere una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Testo Unico di cui al D.P.R. 445/2000. La perizia resa dall'ufficio tecnico comunale o la dichiarazione sostitutiva devono essere allegati alla dichiarazione IMU che il contribuente deve presentare all'ufficio protocollo comunale.

4. La riduzione alla metà della base imponibile si applica a partire dalla data di presentazione della dichiarazione IMU corredata da dichiarazione di inagibilità/inabitabilità all'ufficio tecnico comunale o da dichiarazione sostitutiva.

Per il solo anno 2012 la riduzione alla metà della base imponibile si applica a partire dalla data di

presentazione, all'ufficio protocollo comunale, della perizia tecnica di inagibilità/inabitabilità o della analoga dichiarazione sostitutiva, a condizione che il contribuente presenti la dichiarazione IMU entro il 31 dicembre 2012.

Qualora la fatiscenza dichiarata risulti superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria l'Ufficio Tributi procederà ad accertamento. All'Ufficio Tributi deve essere garantito l'accesso all'immobile, pena la decadenza del beneficio fiscale.

5. Le aliquote e detrazioni d'imposta, disciplinate dall'art. 13, comma 6, 7, 8, 8 bis, 9, 10 e 11 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modificazioni ed integrazioni, sono approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata nei termini di approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

6. Nel caso di immobili censiti come unità collabenti (cat. F/2) la base imponibile è determinata ai sensi dell'art. 5, comma 5, D. Lgs. 504/1992, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato previste dalle vigenti norme urbanistico/edilizie.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 5

Abitazione principale e pertinenze

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il soggetto passivo d'imposta 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 i immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.
2. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
3. La detrazione d'imposta si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota di

utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

4. L'aliquota per abitazione principale e la detrazione sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.
5. L'agevolazione opera a condizione che vi sia identità tra il possessore ed il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e relative pertinenze.
6. l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.
7. La detrazione stabilita per l'abitazione principale e pertinenze si applica anche:
 - alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
 - agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.
8. Eccettuate le fattispecie di cui al comma 7, la detrazione non opera allorchè non vi sia identità tra il soggetto passivo d'imposta e l'utilizzatore dell'abitazione.
9. 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 ne' locata ne' concessa in uso gratuito a soggetti diversi dal coniuge ivi dimorante e residente.

Art. 6

Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta le fattispecie disciplinate dall'art. 9, comma 8, del Decreto Legislativo n. 23/2011.
2. Per le fattispecie di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992 concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, l'esenzione si applica a condizione che vi sia coincidenza tra l'utilizzatore ed il possessore e che vi venga svolta attività con modalità non commerciali.

TITOLO III
DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 7
Dichiarazioni

1. Per gli obblighi di dichiarazione di variazione si rinvia alle disposizioni legislative vigenti.
2. La dichiarazione non firmata può essere regolarizzata su invito dell'ufficio, entro giorni 30 dal ricevimento dello stesso; in caso di inadempienza la dichiarazione è considerata come non presentata.
3. Nel caso che la dichiarazione sia erroneamente presentata a questo Comune ed indirizzata ad altro Comune, la stessa viene trasmessa d'ufficio al Comune competente.
4. Nel caso che la dichiarazione indirizzata a questo Comune, sia stata erroneamente presentata a Comune diverso e da quest'ultimo trasmessa, la stessa si intende presentata nella data certificata dal Comune che l'ha ricevuta.

Art. 8
Versamenti

1. I versamenti dell'imposta dovuta devono essere eseguiti entro i termini e secondo le modalità di cui agli articoli 12 e 12 bis del D.L. 201/2011 convertito con modificato dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44.
2. L'imposta non è versata qualora essa, nella sua entità annua, sia uguale o inferiore ad euro 2,07. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
3. Il pagamento del tributo deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
4. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, qualora sia stata presentata dichiarazione congiunta e purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.
5. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso un mese è computato per intero se il possesso è durato almeno 15 giorni.; il giorno del trasferimento è computato in capo

al soggetto che acquisisce la proprietà.

6. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori in misura pari al tasso d'interesse legale stabilito periodicamente con apposito decreto ministeriale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 9

Rimborsi e compensazione

1. 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 definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso sia intervenuta decisione definitiva. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sulle somme da rimborsare si applicano gli interessi moratori in misura pari al tasso d'interesse legale stabilito periodicamente con apposito decreto ministeriale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
3. Non sono eseguiti rimborsi per importi inferiori ad euro 2,07 per anno solare.
4. Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito, purché riferite allo stesso tributo. Il Funzionario Responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.

Art. 10

Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f), del D.Lgs. n. 446/1997 nel caso di sopravvenuta inedificabilità di un'area per la quale sia stato regolarmente assolto l'obbligo tributario, il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata sul valore determinato ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica e motivata richiesta da parte del contribuente interessato; la domanda di rimborso deve avvenire entro cinque anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico o della variante. Il diritto spetta con decorrenza dal 1 gennaio dell'anno precedente a quello nel quale è intervenuta l'approvazione dello strumento urbanistico o della variante.

2. In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti da norme di legge nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.
3. L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:
 - per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'intera imposta versata.
 - per le aree che risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso di imposta pari alla differenza tra la somma dichiarata e corrisposta in base al valore delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, che dispone sulla determinazione della base imponibile, e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D.Lgs. n. 504/1992.
4. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:
 - a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, concernente i termini di validità delle licenze edilizie;
 - b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate.

Art. 11

Contenzioso

1. Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D.Lgs. 31.12.1992, n. 546 che disciplina il processo tributario e ss.mm.ii.
2. Sulla somma a titolo di tributo dovuto dal contribuente a seguito di accertamento vengono

calcolati interessi nella misura del tasso legale.

Art. 12

Istituti deflattivi del contenzioso

1. Al fine di ridurre i contrasti con i contribuenti, è adottato l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 218/1997, nonché tutti gli altri istituti deflattivi previsti dalla legislazione vigente e così come disciplinati dal vigente Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali.

Art. 13

Riscossione coattiva

1. La riscossione coattiva è affidata ai soggetti abilitati alla riscossione delle entrate locali secondo le disposizioni contenute nel comma 5 dell'articolo 52 del D. Lgs. 446/1997.

Art. 14

Attività di controllo

1. Il Funzionario responsabile della gestione del tributo cura il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero dell'Economia e delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione, anche in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate.
2. Lo stesso verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, proponendo le soluzioni utili alla gestione dell'ufficio tributi ed al controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.
3. I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione consentiranno la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa.
4. Per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme effettivamente accertate, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'Imposta Municipale Propria, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale del Servizio Tributi che ha partecipato a tale attività.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 15

Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applica quanto dettato dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, nonché il dettato degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011 e la disciplina del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504 (decreto istitutivo dell'I.C.I.) in quanto compatibili, il Decreto Legge 2 Marzo 2012, n. 16 convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44 .ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

Art. 16

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.

COMUNE DI CASALMAGGIORE
PROVINCIA DI CREMONA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 47 Del 21/09/2012	Modifica Regolamento Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione consiliare n.23/2012, a seguito di rilievi da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze
------------------------------	--

Ufficio: **TRIBUTI**

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 D.Lgs. 18.08.2000 Nr. 267

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: <u>FAVOREVOLE</u> Data <u>27.09.2012</u> IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI FINANZIARI <u>DOTT.SSA BIANCHI MARIROSA</u>
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA	Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: _____ Data _____



NOTE:

Votazione: ☐ all'unanimità approvata ☐ immediatamente eseguibile



Comune di Casalmaggiore

Tributi

Piazza Garibaldi 26 - 26041

CF / PIVA 00304940190

Tel 0375 / 284465 - 284411

Fax 0375 / 284467 - 200251

e-mail info@comune.casalmaggiore.cr.it

tributi@comune.casalmaggiore.cr.it

web <http://www.comune.casalmaggiore.cr.it>



Al Consiglio Comunale
Sede

OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

A seguito dei rilievi del Ministero dell'Economia e delle Finanze comunicati con nota prot. n. 18028 datata 16.08.2012 registrata al protocollo del Comune n. 15059 in data 17.08.2012, nota che qui si allega, si rendono necessarie le seguenti modifiche al Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) approvato con deliberazione di C.C. n. 23 in data 15.06.2012:

- 1) **Detrazione su immobili appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa o agli IACP (art. 5 comma 7):**
eliminazione della condizione posta nell'art. 5., comma 7, *"La suddetta fattispecie non opera allorché non vi sia identità tra il soggetto passivo d'imposta e l'utilizzatore dell'abitazione"* posta per il riconoscimento della detrazione per abitazione principale alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari ed agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP.
- 2) **Esenzione per gli immobili utilizzati da enti non commerciali (art. 6 comma 2):**
eliminazione della parte in cui si limita l'esenzione ai soli fabbricati.

Per quanto riguarda le modifiche sopra indicate, si osserva che il regolamento è stato approvato in tempi prematuri, quando la disciplina risultava ancora disarticolata e, per certi aspetti, per niente chiara. Ciò ha comportato, come già evidenziato dal sottoscritto in sede di prima approvazione, la necessità di operare determinate scelte nella consapevolezza di incorrere nel rischio che pervenissero rilievi del Ministero.

Considerata l'estrema incertezza derivante da una normativa che più volte è stata oggetto di modifiche ed integrazioni, le modifiche da apportare a seguito dei predetti rilievi sono di poco conto, andando a toccare aspetti del tutto particolari e, in concreto, poco presenti sul nostro territorio.

Accanto alle suddette modifiche l'ufficio tributi propone di apportare alcune integrazioni al regolamento volte a limitare il più possibile l'elusione fiscale. Tali modifiche nascono

dal fatto che, dopo l'introduzione dell'IMU, stanno andando sempre più aumentando gli accatastamenti di unità collabenti (esenti IMU) e le dichiarazioni di inagibilità (riduzione al 50% della base imponibile).

3) UNITA' COLLABENTI (art. 4 comma 3):

la legge non disciplina espressamente questa tipologia di fabbricati. Trattasi di costruzioni non abitabili e non agibili e comunque di fatto non utilizzabili a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali o impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censibile e laddove siano necessarie opere di straordinaria manutenzione. In tali casi, è possibile iscrivere in catasto queste unità immobiliari con categoria F/2 "UNITA' COLLABENTI" senza rendita e, pertanto, non assoggettarle ad IMU. L'accatastamento avviene seguendo la normale procedura DOCTA e gli immobili sono soggetti a verifiche a campione da parte dell'Agenzia del Territorio, così come avviene per tutti gli altri immobili. Al Comune non è preclusa la possibilità di richiedere, attraverso il Portale per i Comuni istituito dall'Agenzia del Territorio, il riaccatastamento dell'immobile con diversa categoria catastale laddove dovesse riscontrare un'incoerenza tra la situazione di fatto e la situazione dichiarata.

Qualora i detti fabbricati insistano su aree fabbricabili, è d'obbligo versare l'IMU sulle aree medesime. Ciò risulta ragionevole, considerato che, diversamente, si verrebbe a creare una disparità di trattamento tra il proprietario di un'area fabbricabile libera da fabbricati (assoggettata ad IMU) ed il proprietario di un'area fabbricabile sulla quale insiste un'unità collabente. L'assoggettamento ad IMU sull'area fabbricabile, in tal caso, non è dettata espressamente dalla normativa ma deriva dalla lettura coordinata degli artt. 2 e 5 del D. Lgs. 504/1992. Si ritiene pertanto opportuno esplicitare tale obbligo nel Regolamento per fornire un'adeguata informazione al contribuente e porlo nelle condizioni di ottemperare agli obblighi fiscali senza incorrere in sanzioni.

4) FABBRICATI INAGIBILI/INABITABILI (art. 4 comma 2, 3 e 4)

Tale fattispecie è disciplinata dalla normativa in modo estremamente generico. L'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011 così recita: *"...La base imponibile è ridotta del 50 per cento: a) ... b) 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 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 ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione."*

Pertanto, le caratteristiche di fatiscenza del fabbricato richieste per poter usufruire dell'agevolazione fiscale - non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria - sono diverse e più restrittive di quelle richieste per il rilascio un certificato di inagibilità/inabitabilità da parte del tecnico comunale, il quale è tenuto a seguire la normativa edilizia ed igienico-sanitaria. Se, ad esempio, un

immobile è privo di impianti elettrici e/o sanitari, o è privo di infissi e presenta intonaci scrostati per la presenza di forte umidità, il possessore del detto immobile può ben richiedere ed ottenere dall'ufficio tecnico un certificato di inabitabilità/inagibilità ma lo stesso non gli darebbe il diritto di ridurre al 50% la base imponibile ai fini IMU.

Questa è una conseguenza della normativa ed anche in tal caso, per fornire al contribuente tutte le informazioni necessarie e restringere così il campo dell'elusione nonché dell'evasione commessa in buona fede, si ritiene opportuno disciplinare in modo più preciso le caratteristiche di fatiscenza e l'iter da seguire per poter beneficiare dell'agevolazione.

Da ultimo, a seguito delle osservazioni emerse durante la discussione consiliare in sede di approvazione del primo regolamento IMU, si consiglia di apportare la seguente modifica:

5) ASSIMILAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI FABBRICATI POSSEDUTI DA ANZIANI/DISABILI RICOVERATI (art. 5 comma 9):

La condizione posta dal regolamento per considerare 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, non è limitata al fatto che la stessa non risulti locata ma non può essere nemmeno concessa **in uso gratuito a soggetti diversi dal coniuge ivi dimorante e residente**. Lo scopo è principalmente quello di disincentivare l'elusione attraverso locazioni "in nero" che apporterebbero un doppio beneficio fiscale, a livello di imposte erariali e locali.

A disposizione per eventuali chiarimenti porgo distinti saluti.

Casalmaggiore, 21 settembre 2012



Il Responsabile U.O. Tributi

Luciano Vezzoni -

Luciano Vezzoni