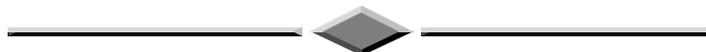




**NORME REGOLAMENTARI PER
L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.66 del 29.07.2020

testo in vigore dal 1° gennaio 2020



Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Art. 2 – Base imponibile fabbricati non accatastati o in attesa di rendita catastale definitiva

1. In attesa dell'iscrizione o della definitiva iscrizione dei fabbricati a Catasto (unità immobiliari senza rendita o con attribuzione di rendita e/o classamento non conforme all'effettiva consistenza) e qualora sussistano i presupposti per l'imponibilità, il soggetto passivo d'imposta è comunque tenuto a dichiarare il valore imponibile ed a versare la relativa imposta.
2. Il Comune verifica, nei termini di legge, la corrispondenza del valore dichiarato dal contribuente con il valore catastale attribuito all'immobile in relazione all'effettiva consistenza e destinazione d'uso dello stesso ed, in caso di difformità, provvede ad accertare l'imposta effettivamente dovuta, con applicazione dei relativi interessi e delle sanzioni, salvo che tale violazione non sia imputabile al contribuente.
3. Le variazioni delle rendite che siano state proposte a mezzo *doc.fa* ai sensi del D.M. 701/1994 decorrono dalla data di iscrizione in atti della rendita proposta ove la rettifica sia stata effettuata e notificata dall'Agenzia delle Entrate entro dodici mesi dalla proposizione della rendita da parte del contribuente.
4. Nell'ipotesi il cui il Comune riscontri l'esistenza di unità immobiliari non iscritte in Catasto o che abbiano subito variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il Comune provvede a sollecitare il soggetto passivo d'imposta a presentare o aggiornare il relativo accatastamento con contestuale formale comunicazione all'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 1, commi 336 e 337, legge 311/2004 e dell'art. 3, comma 58, legge 662/1996.
5. Nel caso in cui il contribuente non ottemperi alla presentazione del relativo accatastamento entro il termine indicato dal Comune nel rispetto delle normative vigenti, si dà luogo all'applicazione della sanzione massima di cui all'art. 14, comma 3, D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la

Giunta comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico comunale ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

2. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo, in ogni caso, obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute.
3. Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune.
4. Sono soggetti ad imposta i fabbricati costruiti abusivamente, a prescindere dalla domanda di sanatoria edilizia, qualora ammessa e dal relativo esito, ed il terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato abusivo che, seppur non qualificato dagli strumenti urbanistici quale area a destinazione edificatoria, deve comunque ritenersi edificabile, ai soli fini tributari, dalla data di inizio lavori ove accertabile o desumibile con altri mezzi probatori.

Art. 4 – Definizione fabbricati rurali ad uso strumentale

1. Ai fini dell'individuazione dei fabbricati rurali strumentali occorre fare riferimento all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge 30 dicembre 1993 n. 557 convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133.
2. Costituisce presupposto per l'individuazione dei fabbricati rurali strumentali all'attività agricola l'accatastamento nella categoria catastale D/10 o l'annotazione dei requisiti di ruralità da parte dell'Agenzia delle Entrate a prescindere dalla classificazione catastale dell'immobile.
3. Sono considerati immobili rurali strumentali i fabbricati utilizzati da soggetti in grado di provare l'esistenza di terreni e/o costruzioni che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola. Rimane ferma la possibilità per il Comune di verificare e segnalare all'Agenzia delle Entrate la non veridicità di quanto dichiarato dal contribuente, con conseguente recupero d'imposta per tutti gli anni ancora suscettibili di accertamento.

Art. 5 – Terreni agricoli

1. I terreni agricoli ricadenti in aree delimitate come montane o di collina ai sensi delle disposizioni normative richiamate al comma 758 lettera d) della legge 160/2019 sono esentati dal pagamento dell'imposta. Il territorio del Comune di Aosta a seguito della delimitazione normativa risulta frazionato e solo parte dei terreni agricoli ricadono nelle aree considerate montane o di collina. Ai fini dell'individuazione dei terreni esenti occorre fare riferimento alla zona situata a nord della linea di demarcazione del territorio

comunale così come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 264 del 16 dicembre 1998.

2. La suddivisione del territorio di cui al comma precedente, non ha rilevanza per l'applicazione dell'esenzione ai terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali comprese le società agricole.

Art. 6 – Equiparazione all'abitazione principale

1. E' equiparata all'abitazione principale:
 - a) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

La predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

2. La sussistenza o cessazione dei presupposti di equiparazione devono essere dichiarati entro i termini e con le modalità della dichiarazione IMU di cui alla vigente normativa. La mancata presentazione della dichiarazione comporta il mancato riconoscimento dell'equiparazione.

Art. 7 – Pertinenze dell'abitazione principale

1. La pertinenza deve essere durevolmente ed esclusivamente asservita all'abitazione principale.
2. Il contribuente ha l'onere di provare le reali esigenze a giustificazione della strumentalità o complementarietà funzionale.

Art. 8 – Comodato a enti per scopi istituzionali

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti non si applica, salvo diversa disposizione di legge, alla quota di imposta eventualmente riservata allo Stato ed è subordinata, a pena di decadenza, alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

Art. 9 – Abitazioni a canone concordato

1. Ai fini dell'applicazione della riduzione d'imposta del 25 per cento prevista per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998 n. 431 occorre che il soggetto passivo d'imposta presenti al Comune copia dell'attestazione di conformità del contenuto economico e normativo del contratto di locazione alle disposizioni di cui all'Accordo territoriale per il Comune di Aosta tra le organizzazioni della proprietà e i sindacati degli inquilini siglato il 17 gennaio 2020 e in vigore da marzo dello stesso anno come da allegato 8 dell'Accordo dove l'attestazione è rilasciata da parte di almeno una organizzazione firmataria.
2. Il Comune di Aosta si riserva la possibilità di attuare controlli in merito alla rispondenza dei contratti di locazione a canone concordato alle effettive caratteristiche delle unità immobiliari presenti sul territorio.
3. Ai fini dell'applicazione della riduzione mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate in precedenza dell'entrata in vigore del nuovo Accordo territoriale.

Art. 10 – Disciplina delle caratteristiche di fatiscenza del fabbricato

1. Ai fini della riduzione d'imposta del 50 per cento, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano un degrado fisico sopravvenuto non superabile con le tipologie di interventi di trasformazione edilizia di manutenzione ordinaria o straordinaria come definite dalla DGR del 12 luglio 2019 n. 966 in attuazione del comma 4, art. 59, della legge regionale 11/1998. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente). I fabbricati devono risultare inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone o devono essere riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale.
2. Costituisce indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la sussistenza di una o più delle seguenti caratteristiche:
 - strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - mancanza delle scale di accesso;
3. Costituisce allo stesso modo indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la mancanza congiunta degli impianti elettrico, idrico e sanitario.
4. Non è invece considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza

dell'allacciamento elettrico ed idrico.

5. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di accertamento dei presupposti agevolativi da parte dell'Ufficio Tecnico con perizia a carico del proprietario oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile sottoponibile a controllo di veridicità da parte dell'Ufficio Tecnico.
6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
7. Il soggetto passivo d'imposta è altresì tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini stabili per la presentazione della dichiarazione di variazione.
8. Nel caso di unità immobiliare già adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze che siano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate, l'imposta deve ritenersi dovuta nell'importo ridotto al 50 % di quello risultante dall'applicazione della rendita catastale, per tutto il periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, sulla base dell'aliquota ordinaria introdotta dal Comune.

Art. 11 – Unità immobiliare a disposizione

1. Per unità immobiliari a disposizione si intendono gli immobili, da chiunque posseduti, classificati o classificabili nel gruppo catastale A, da A/1 ad A/9, non locati.
2. L' aliquota per le unità immobiliari a disposizione, qualora prevista dal Comune, non si applica, oltre che alle abitazioni principali ed equiparate, alle seguenti unità immobiliari:
 - a) date in uso gratuito ad un proprio familiare (coniuge separato legalmente, parenti maggiorenni entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), a condizione che lo stessi vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica;
 - b) già utilizzate come abitazioni principali da contribuenti trasferitisi, per ragioni di lavoro, in altro Comune ed entro il limite temporale della prima annualità d'imposta successiva al trasferimento;
 - c) già utilizzate come abitazioni principali da contribuenti deceduti entro il limite temporale di sei mesi dalla data dell'avvenuto decesso
 - d) destinate integralmente ad abitazione principale di uno o più comproprietari;
 - e) dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate , limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano tali condizioni;
 - f) popolari o rurali (categoria catastale A4-A5-A6) poste al di sopra dei 1200 m s.l.m. e al di fuori della perimetrazione dei centri abitati individuata con provvedimento della

Giunta Municipale nr.413 del 3 dicembre 1999;

- g) oggetto di interventi di manutenzione straordinaria che comportano di fatto inutilizzabilità dell'immobile. La previsione applicativa è limitata al tempo strettamente necessario all'ultimazione dei lavori comunque non superiore ad un anno dalla data di decorrenza della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
3. Qualora le unità immobiliari risultino a disposizione per una sola parte dell'anno il tributo dovrà essere versato, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune, proporzionalmente ai mesi di effettiva destinazione dell'immobile durante l'anno d'imposta.

Art. 12 – Modalità di versamento

1. L'imposta è determinata e versata autonomamente da ogni soggetto passivo in autoliquidazione.
2. Si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati dal contitolare, o dal titolare di diritto reale di godimento, anche per conto di altri soggetti passivi, a condizione che:
 - l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento;
 - venga individuato da parte del soggetto che provvede al versamento, all'atto del pagamento o con comunicazione successiva da presentarsi entro il termine del pagamento del saldo annuale, l'immobile a cui i versamenti si riferiscono;
 - vengano precisati i nominativi degli altri soggetti passivi tenuti al versamento.
3. In caso di decesso del soggetto passivo d'imposta, il versamento per l'anno in corso può essere effettuato a nome del soggetto passivo deceduto per l'intera annualità. Nella determinazione dell'imposta complessivamente dovuta si dovrà tenere conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola posizione e relativa quota di possesso.
4. I termini di legge stabiliti ai fini dei versamenti dell'imposta possono essere differiti in presenza di eventi non imputabili al contribuente e imprevedibili quali calamità naturali o altre cause di forza maggiore.
5. Il differimento dei termini di versamento del tributo di pertinenza comunale è stabilito con deliberazione della Giunta comunale.

Art. 13 – Fondo incentivante ai fini contrasto evasione

1. E' prevista l'istituzione di un fondo incentivante a favore dell'ufficio tributi per l'attività di controllo e accertamento dell'evasione tributaria in attuazione del comma 1091 dell'articolo 1 della legge 145/2019.
2. La Giunta comunale ha l'onere di deliberarne la relativa regolamentazione.

Art. 14 – Normativa di rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni dell'articolo 1, commi da 738 a 815 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 e le relative norme richiamate. Le disposizioni incompatibili con la predetta legge sono abrogate. Si applicano altresì le norme del regolamento generale delle entrate del Comune di Aosta nonché le vigenti normative in materia tributaria.
2. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regolamentari. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.

INDICE

Art. 1
Ambito di applicazione

Art. 2
Base imponibile fabbricati non accatastati o in attesa di rendita catastale definitiva

Art. 3
Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Art. 4
Definizione fabbricati rurali ad uso strumentale

Art. 5
Terreni agricoli

Art. 6
Equiparazione all'abitazione principale

Art. 7
Pertinenze dell'abitazione principale

Art. 8
Comodato a enti per scopi istituzionali

Art. 9
Abitazioni a canone concordato

Art. 10
Disciplina delle caratteristiche di fatiscenza del fabbricato

Art. 11
Unità immobiliare a disposizione

Art. 12
Modalità di versamento

Art. 13
Fondo incentivante ai fini contrasto evasione

Art. 14
Normativa di rinvio