

COMUNE DI SAN SALVATORE MONFERRATO
Provincia di Alessandria

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
IMU

(Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/08/2020)

INDICE

- Istituzione e composizione del tributo	articolo 1
- Presupposto impositivo	articolo 2
- Soggetto passivo	articolo 3
- Abitazione principale – Definizione	articolo 4
- Assimilazioni ad abitazione principale ex lege	articolo 5
- Assimilazione ad abitazione principale	articolo 6
- Definizione di fabbricato	articolo 7
- Aree fabbricabili	articolo 8
- Aree pertinenziali di fabbricati- Nozione	articolo 9
- Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli	articolo 10
- Terreno agricolo- Definizione/Terreni esenti da imposta	articolo 11
- Fabbricati strumentali all’attività agro-silvo-pastorale	articolo 12
- Soggetto attivo	articolo 13
- Base imponibile	articolo 14
- Riduzione base imponibile: Immobili di interesse storico/artistico e fabbricati inagibili o inabitabili	articolo 15
- Riduzione base imponibile – Immobili concessi in comodato	articolo 16
- Riduzione – Agevolazione Immobile locato a canone concordato	articolo 17
- Determinazione delle aliquote e dell’imposta	articolo 18
- Esenzioni dall’IMU	articolo 19
- Pertinenze degli edifici di culto	articolo 20
- Quota riservata allo Stato	articolo 21
- Termini e modalità di versamento	articolo 22
- Importi minimi per versamenti ordinari	articolo 23
- Dichiarazione- Termini e modalità	articolo 24
- Funzionario Responsabile	articolo 25
- Attività di controllo e accertamento dell’imposta	articolo 26
- Accertamento con adesione	articolo 27
- Rateazione di atti impositivi	articolo 28

- Sanzioni ed interessi	articolo 29
- Somme di modesta entità (importi minimi)	articolo 30
- Rimborsi	articolo 31
- Contenzioso	articolo 32
- Destinazione di una quota del gettito derivante dall'accertamento IMU al potenziamento delle risorse strumentali dell'ufficio tributi ed all'incentivazione dei dipendenti	articolo 33
-Interpello del contribuente	articolo 34
-Dichiarazione sostitutiva	articolo 35
-Disposizioni finali ed entrata in vigore	articolo 36

ARTICOLO 1 – Istituzione e composizione del tributo

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione della nuova IMU, in vigore dal 1^o gennaio 2020, da applicarsi sul territorio del Comune di San Salvatore Monferrato, in conformità alla potestà regolamentare generale riconosciuta ai Comuni prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Ai sensi dell'art. 1, comma 738, Legge 160 del 27/12/2019, a decorrere dall'anno 2020, l'Imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) e dell'Imposta Municipale Propria (IMU).
3. La disciplina normativa dell'Imposta Municipale Propria si ritrova, per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, nelle disposizioni dettate:
 - Commi da 738 a 782 dell'art. 1 della Legge n. 160 del 27.12.2019;
 - dal D.Lgs 30 dicembre 1992 n. 504 e s.m.i., ove espressamente richiamato dalle norme sopra indicate;
 - da ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

ARTICOLO 2 - Presupposto impositivo

1. Ai sensi dell'art. 1, commi 739 e seguenti della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono assoggettati all'imposta di cui al presente regolamento tutti gli immobili ubicati nel territorio del Comune di San Salvatore Monferrato, ad esclusione di quelli espressamente indicati dalle normative vigenti, nonché dal presente regolamento.
2. Presupposto della nuova IMU è, nel dettaglio, il possesso di fabbricati, abitazioni principali di lusso incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, anche incolti, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa ad esclusione dei fabbricati destinati ad abitazione principale e pertinenze della stessa.
3. L'Imposta Municipale Propria non si applica al possesso dell'abitazione principale di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 e delle pertinenze della stessa (limite massimo una per categoria C/2, C/6, C/7).

L'Imposta Municipale Propria non si applica, altresì:

- a- alle unità immobiliari appartenenti alle Cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle Cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza;
- b- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- c- alla casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso. – Modifica art. 1 comma 741 lettera C n. 4 L. 160/2019;
- d- ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché

dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19.05.2000, n° 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

ARTICOLO 3 – Soggetto Passivo

1. Soggetto passivo della nuova IMU è il proprietario di immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residente nel territorio dello Stato o se non ha ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercita l'attività.
2. Nel caso di assegnazione della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice, soggetto passivo è il genitore assegnatario della casa medesima; il predetto provvedimento costituisce il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.
3. Il coniuge superstite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 540 del codice civile, anche quando risulti comproprietario con altri eredi, è tenuto al pagamento dell'imposta per intero in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comune.
4. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
5. Nell'ipotesi in cui vi siano più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.
6. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'art. 69, comma 1, lett. a), del codice del consumo, di cui al D.Lgs. 06.09.2005, 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.
Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, numero 2), come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento del tributo dovuto per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

ARTICOLO 4 – ABITAZIONE PRINCIPALE – DEFINIZIONE

1. Si definisce abitazione principale l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel Catasto Edilizio Urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
2. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in 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.
3. L'abitazione principale, come definita al precedente comma 1 e quelle ad essa assimilate, non sono assoggettate all'IMU, di cui al presente regolamento, ad eccezione di quelle iscritte in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, come unica unità immobiliare.
4. 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.

5. Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, assoggettate all'IMU, è applicata una detrazione d'imposta, nella misura di euro 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale e dal numero dei soggetti aventi diritto.

ARTICOLO 5 – Assimilazioni ad abitazione principale ex lege

Sono assimilati per legge alle abitazioni principali:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale; "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie";
- c) La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso. - Modifica art. 1, comma 741, lettera C, n. 4 L. 160/2019;
- d) l'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

A tali ipotesi di assimilazione il comma 15 della legge di stabilità 2016 aggiunge le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.

Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, così come definite dalla legge.

ARTICOLO 6 – Assimilazione ad abitazione principale

Oltre alle assimilazioni che operano ex lege, il Comune di San Salvatore Monferrato 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 locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

ARTICOLO 7. Definizione di fabbricato

1. **Per fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purchè accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. L'iscrizione in catasto del fabbricato è comunque sufficiente a far sorgere l'obbligo di assolvere l'imposta come fabbricato benché questo non sia ultimato.
2. Nel caso di fabbricati non iscritti a catasto, ovvero iscritti senza attribuzione di rendita o con attribuzione di un classamento o di una rendita non conforme all'effettiva consistenza dell'immobile, ove sussistano i presupposti per l'imponibilità, il proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile è comunque tenuto a dichiarare il valore imponibile dell'immobile, in attesa dell'iscrizione dello stesso a catasto, ed a versare la relativa imposta.

ARTICOLO 8 - Aree fabbricabili

1. 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.
Si applica l'articolo 36, comma 2, del D.L. 04/07/2006, n. 223, convertito, con modificazioni, nella Legge 04/08/2006, n. 248.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, in relazione a quanto previsto all'art. 8, comma 4, del D.Lgs. n. 23/2011, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore, nel caso in cui l'Imposta Municipale Propria dovuta per le predette aree risulti versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti a norma del comma successivo, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre l'insorgenza del contenzioso.
3. La Giunta Comunale determina, per zone omogenee, i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione, avente effetto con riferimento alle scadenze di versamento successive alla data della sua adozione.
4. I valori di cui sopra rappresentano per il Comune valori minimi, sopra ai quali non viene svolta alcuna attività di accertamento, senza che possa far sorgere da parte del contribuente alcun vincolo. Le aree dichiarate dal contribuente per un valore almeno pari a quello stabilito dal Comune vengono automaticamente non fatte oggetto di attività di accertamento. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.
5. Sono valide le delibere di Giunta che hanno fissato i valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU.
6. Sono da ritenersi esenti tutte quelle aree che rispondano alle sotto elencate caratteristiche:
 - a) aree individuate come edificabili, ma che, per la loro conformazione planimetrica o per il loro dimensionamento, rendono di fatto impossibile l'edificazione in forza dell'applicazione degli indici e dai parametri edilizi dello strumento urbanistico e del Regolamento edilizio vigenti, con particolare riferimento a distanze da strade, confini,

- dimensione minima del lotto, di fatto non autonomamente e distintamente edificabili, ricadenti in tutte le aree con potenziale edificatorio;
- b) aree inserite come edificabili ("ZONE F") che comunque sono sottoposte a vincolo di intervento pubblico;
 - c) aree individuate come edificabili ma che, per la loro collocazione, rientrano nelle fasce di inedificabilità previste dal R.D. 25.07.1904, n. 523 e dal P.A.I.
7. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri stabiliti nei precedenti commi.

ARTICOLO 9 - Aree pertinenziali di fabbricati. Nozione.

1. Per area pertinenziale si intende l'area, facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato, destinata funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati, priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante, in termini di cubatura o volume minimo, tali da consentire in relazione al fabbricato una destinazione autonoma.
2. L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffiata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

ARTICOLO 10 – Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente; nel caso di società di persone almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di IAP; nel caso di società cooperative o di capitali, vi deve essere almeno un amministratore (che sia anche socio per le società cooperative) in possesso della qualifica.
2. Come previsto dall'art. 1 comma 743 della L. 160/2019, in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad una medesima area fabbricabile ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

ARTICOLO 11 - Terreno agricolo – Definizione/Terreni esenti da imposta

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

Sono esenti ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera h) del D.Lgs. 504/1992, applicabile anche in materia di Imposta Municipale Propria secondo quanto previsto al comma 8 dell'art. 9 del

D.Lgs. n. 23/2011, e confermato dall' art.1, comma 758, lettera d), Legge 160/2019, i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984. Nel Comune di San Salvatore Monferrato, essendo ricompreso nell'elenco di cui alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993 con l'indicazione "parzialmente delimitato", **sono esenti i terreni agricoli censiti nel Catasto Terreni esclusivamente nel Foglio 7 e nei Fogli dal 13 al 32 compreso.**

Sono esenti i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29.03.2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione.

ARTICOLO 12 - Fabbricati strumentali all'attività agro-silvo-pastorale

1. Gli immobili strumentali all'attività agro-silvo-pastorale sono quelli individuati dall'art. 9, comma 3*bis*, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133 e s.m.i., come modificato in particolare dall'art. 42*bis* L. 222/2007 e s.m.i..
2. A tal fine, per attività agricola deve intendersi, nel rispetto della previsione di cui all'art. 39 del D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.) e s.m.i. e dell'art. 2135 codice civile s.m.i., l'attività d'impresa diretta alla coltivazione del terreno ed alla silvicoltura, alla manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli, all'allevamento di animali, alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché l'attività agrituristica.
3. Costituiscono immobili rurali strumentali i fabbricati utilizzati da soggetti che svolgano attività agricola non in modo occasionale, bensì nell'ambito di un'attività di impresa, a prescindere dalla classificazione catastale dello stesso immobile, ove il possessore/conducente dell'immobile sia in grado di provare l'esistenza di un volume d'affari derivante dallo svolgimento di tale attività.

ARTICOLO 13 – Soggetto attivo

1. Soggetto attivo d'imposta è il Comune di San Salvatore Monferrato, relativamente agli immobili la cui superficie insista, interamente o prevalentemente, sul suo territorio.
2. L'imposta non si applica agli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
3. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, anche se dipendenti dall'istituzione di nuovi Comuni, si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce, salvo diversa intesa tra gli Enti interessati e fermo rimanendo il divieto di doppia imposizione.

ARTICOLO 14 – Base imponibile

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011.

2. **Per i fabbricati iscritti in catasto**, il valore è determinato applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 48, della Legge n. 662/1996, i seguenti moltiplicatori:
- a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
 - b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
 - c) 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
 - d) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
 - e) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.
- Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso dell'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.
3. **Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D**, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino alla richiesta di attribuzione della rendita, la base imponibile è determinata secondo i criteri previsti dal comma 3 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ai sensi del quale fino all'anno in cui i fabbricati stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione ed è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti di rivalutazione aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell' Economia e Finanze. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con il decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701 (Docfa), con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dalla data di presentazione della stessa. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.
4. **Per le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati in categoria "F"**, sprovvisti di rendita, in considerazione del potenziale edificatorio che esprimono e del valore stesso dell'immobile, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area edificabile ai sensi dell'articolo 5, comma 6 del D.Lgs. n. 504/1992.
5. **I fabbricati censiti al Catasto Terreni con qualità "Ente Urbano"** per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dare corso al relativo accatastamento, **e comunque tutti i fabbricati presenti sul territorio comunale non ancora iscritti in Catasto**, sono soggetti ad imposta, nelle more della proposizione ovvero attribuzione della rendita, determinando la base imponibile IMU con riferimento alla rendita delle unità similari già iscritte in catasto.
6. **I fabbricati in corso di costruzione e/o ristrutturazione** sono soggetti ad imposta in base al valore dell'area fabbricabile fino alla data di ultimazione lavori o accatastamento dell'immobile.
7. **Per i terreni agricoli e per i terreni non coltivati**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

8. **Per le aree edificabili** il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
9. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. n° 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
10. Il Comune comunica al proprietario l'intervenuta edificabilità dell'area a mezzo raccomandata R.R. a cura del Servizio Urbanistica. In mancanza di tale comunicazione si applica l'articolo 10, comma 2, della Legge 212/2000, per il quale non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori della Pubblica Amministrazione.

ARTICOLO 15 – Riduzione base imponibile : Immobili di interesse storico/artistico e fabbricati inagibili o inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50%:
 - a) Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del 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 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 la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n° 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato corredata da relazione redatta da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.
2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011, per inagibilità/inabitabilità di fabbricati si intende un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ma con interventi di restauro, risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del regolamento edilizio comunale e delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.
3. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso. Ove risulti inagibile o inabitabile una singola unità immobiliare, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alla singola unità immobiliare inagibile o inabitabile e non all'intero edificio.
4. A titolo esemplificativo, si ritengono inagibili/inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
- d) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);
- e) insalubrità degli ambienti interni ai sensi del Regio Decreto 27.07.1934, n. 1265 o di altre disposizioni legislative/regolamentari vigenti.

Non costituisce autonomo motivo di inagibilità/inabitabilità del fabbricato il semplice mancato allacciamento dei suoi impianti alle reti gas, energia elettrica, fognatura e acqua.

- 5. Lo stato di inagibilità/inabitabilità può essere accertato:
 - a) dall'Ufficio Tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - b) dal contribuente attraverso dichiarazione sostitutiva, da presentarsi all'Ufficio Tributi, redatta ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e s.m.i., contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da dichiarazione di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità od inabitabilità dell'immobile ed indicante la data dalla quale sussiste la condizione di inagibilità/inabitabilità.
- 6. Il Comune si riserva in ogni caso di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente attraverso il proprio Ufficio Tecnico ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'occorrenza incaricati, con spese a carico del proprietario.
- 7. In ogni caso la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inagibilità/inabitabilità, ovvero, se più favorevole, dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.
- 8. L'inizio e la cessazione della condizione di inagibilità o inabitabilità dovranno anche essere dichiarate dal contribuente, attraverso presentazione di dichiarazione IMU sulla base della modalità e scadenze previste dalle disposizioni legislative o regolamentari vigenti; alla dichiarazione deve essere allegata la documentazione di cui al comma 5.
- 9. L'omissione di uno degli adempimenti di cui ai commi precedenti comporta la decadenza del diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

ARTICOLO 16 – Riduzione base imponibile: Immobili Concessi In comodato

Si dispone la riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori / figli), che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonchè dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione della base imponibile del 50%, opera anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, a condizione che non sia di lusso (ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione d'imposta.

Si richiede quale adempimento a carico del comodante, l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU, entro il 30 giugno dell'anno successivo all'evento, a nulla rilevando le precedenti dichiarazioni o comunicazioni inviate al Comune di San Salvatore Monferrato; il soggetto passivo deve attestare nella dichiarazione IMU la sussistenza di tutti i requisiti.

ARTICOLO 17 – Riduzione per immobili locati a Canone Concordato

Ai fini IMU per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune come altri fabbricati ai sensi del successivo articolo 18, è ridotta del 25 per cento.

Si richiede quale adempimento a carico del locatore, l'obbligo di presentare la dichiarazione Imu, entro il 30 giugno dell'anno successivo all'evento, a nulla rilevando le precedenti dichiarazioni o comunicazioni inviate al Comune di San Salvatore Monferrato; il soggetto passivo deve attestare nella dichiarazione Imu la sussistenza di tutti i requisiti allegando attestato di rispondenza ex D.M. 16/01/2017.

Nel caso in cui all'interno del Comune non siano stati definiti accordi ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Legge 9 dicembre 1998, n° 431, si fa riferimento all'Accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.

ARTICOLO 18 – Determinazione delle aliquote e dell'imposta

1. Le aliquote sono deliberate annualmente dal Consiglio Comunale in conformità alla Legge.

ARTICOLO 19 - Esenzioni dall'IMU

1. Sono esenti dall'imposta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dal Comune nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli Enti del Servizio Sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 ad E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5 bis del D.P.R. 29.09.1973, n°601, e s.m.i.;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione della Repubblica Italiana e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto in data 11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n° 810;

- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del D.P.R. 22/12/1986, n° 917 (*"Enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato"*), destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della Legge 20/05/1985, n° 222. L'esenzione si applica, come previsto dall'art. 7, comma 1, lett. b), c), d), e) f), h), i) del D.lgs. 504/92.
- Si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art. 91-bis del D.L. 24.01.2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24.03.2012 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19.11.2012, n. 200.
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27.12.1977, n. 984, sulla base dei criteri di cui alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14.06.1993; nel Comune di San Salvatore Monferrato, sono esenti i terreni agricoli censiti nel Catasto Terreni esclusivamente nel Foglio 7 e nei Fogli dal 13 al 32 compreso.
- i) i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29.03.2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione.

2. Sono altresì esenti dall'imposta:

- a) gli immobili comunali ad uso non istituzionale e siti nel territorio del comune.

3. Per poter usufruire dell'esenzione di cui al precedente comma 1 e di quella prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) per i fabbricati destinati alla ricerca scientifica, i soggetti passivi sono obbligati a presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della dichiarazione, con la quale si attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

ARTICOLO 20 -Pertinenze degli edifici di culto

1. Agli effetti dell'applicazione dell'esenzione di cui al precedente art. 13, comma 1, lett.d), si considera pertinenza dell'unità immobiliare destinata esclusivamente all'esercizio del culto, il fabbricato, anche se distintamente iscritto a catasto, asservito durevolmente, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 817 del Codice Civile, all'edificio nel quale viene esercitata l'attività di culto, essendo ravvisabile con quest'ultimo un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale.
2. Si considerano, a titolo puramente esemplificativo, pertinenze di edifici destinati all'esercizio del culto, le seguenti:
- a. le case canoniche;
 - b. le rettorie;
 - c. gli oratori;
 - d. i cinema parrocchiali;
 - e. i fabbricati adibiti ad attività parrocchiali in genere.

3. Per poter usufruire dell'esenzione di cui al comma 1, i fabbricati interessati non possono essere locati o adibiti ad attività commerciali;
4. L'esenzione di cui al comma 1 si applica indipendentemente dalla classificazione catastale del fabbricato pertinenziale nonché indipendentemente dalle quote di possesso riferite, rispettivamente, alla stessa pertinenza nonché all'edificio principale.

ARTICOLO 21 - Quota riservata allo Stato

1. E' riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dal Comune e che insistono sul rispettivo territorio.
2. Il versamento della quota riservata allo Stato deve essere effettuato direttamente dal contribuente contestualmente a quello relativo alla quota comunale, secondo le modalità di cui all'art. 22 del presente regolamento.
3. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dal Comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

ARTICOLO 22 - Termini e modalità di versamento

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
2. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma imposizione tributaria.
3. Ai fini del presente articolo il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni in cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni del possesso risultino uguali a quelli del cedente.
4. Il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso è effettuato in due rate di pari importo, **la prima con scadenza alla data del 16 giugno e la seconda con scadenza il 16 dicembre**, oppure in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno.
5. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al precedente art. 18, pubblicato nel sito Internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno.
- 5 bis Gli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del D.P.R. 22/12/1986, n° 917 effettuano il versamento in tre (3) rate di cui le prime due (2), di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento. La terza rata, ad eventuale conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. In sede di prima applicazione dell'imposta, le prime due rate sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU per l'anno 2019.

6. Il versamento deve essere eseguito mediante utilizzo del modello F24 secondo le disposizioni dell'art. 17 del D.Lgs. n. 241/1997, con le modalità stabilite dai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello e dei codici tributo, oppure in alternativa tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del citato D.Lgs. n. 241 del 1997, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma di cui all'art. 5 del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs. 07/03/2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice.
Gli enti non commerciali devono versare esclusivamente secondo le disposizioni dell'art. 17 del D.Lgs. n. 241/1997 utilizzando il modello di pagamento F24.
7. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
8. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che l'imposta sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento e che ne sia data comunicazione all'Ufficio Tributi entro il 31 dicembre del medesimo anno.
9. Si considerano altresì regolarmente eseguiti i versamenti effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di presentazione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto.
10. In caso di decesso del soggetto passivo gli eredi rispondono in solido delle obbligazioni tributarie il cui presupposto si è verificato anteriormente alla morte del dante causa.
11. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune ed allo Stato (dal 2013 la riserva della quota statale è prevista solo per i fabbricati "D" ad aliquota ordinaria dello 0,76 per cento), per le quote di rispettiva competenza, secondo le modalità e nel rispetto dei termini previsti dalla Legge.
12. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 24 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e le conseguenti determinazioni del Funzionario Responsabile per la gestione del tributo.
13. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti tempestivamente effettuati ad un Comune diverso da quello competente, a condizione che venga data al Comune comunicazione dell'errore entro due anni al Funzionario Responsabile della gestione dell'imposta.
14. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita, e il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato.
15. A decorrere dall'anno di imposta 2013, per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo (D.Lgs. n. 206/2005 e successive modificazioni), cioè gli immobili in multiproprietà, il versamento è effettuato da chi amministra il bene.

ARTICOLO 23 – Importi minimi per versamenti ordinari

1. I versamenti effettuati dai contribuenti in autoliquidazione, non devono essere eseguiti quando l'importo dell'imposta annuale complessivamente dovuta dal contribuente risulti pari o inferiore ad Euro 3,00 (tre/00).
Il limite previsto nel comma precedente deve intendersi riferito all'ammontare complessivo annuale del debito tributario ancorchè comprensivo di sanzioni ed interessi.

2. Laddove l'importo risulti non superiore al predetto limite, l'ufficio tributi è esonerato dal compiere i relativi adempimenti e pertanto non procede alla notificazione di avvisi di accertamento o alla riscossione coattiva.
3. Non vengono rimborsate le somme IMU erroneamente versate per la parte allo Stato.

ARTICOLO 24 - Dichiarazione – Termini e modalità

1. I soggetti passivi d'Imposta devono presentare la Dichiarazione per l'imposta municipale propria utilizzando l'apposito modello ministeriale, entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, anche in forma telematica.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta.
3. La dichiarazione, redatta su modello ministeriale, può essere consegnata o direttamente a mezzo posta con raccomandata a/r o a mezzo fax, o posta elettronica certificata. Nell'ipotesi di invio per posta elettronica o PEC la dichiarazione deve essere comunque sottoscritta, anche con firma digitale.
4. Gli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del D.P.R. 22/12/1986, n° 917, devono presentare la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 giugno 2014, pubblicato in G.U. n. 153 del 4 luglio 2014.
Sono tenuti alla presentazione della dichiarazione ogni anno.
Si applica altresì il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19/11/2012, n° 200.
5. Le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'I.M.U.

ARTICOLO 25 – Funzionario responsabile

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 11, comma 4, del D.Lgs. n° 504/1922, con deliberazione della Giunta comunale, designa un Funzionario responsabile della gestione del tributo, cui conferire le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative al tributo stesso.
2. Il funzionario responsabile della gestione del tributo sottoscrive le richieste, gli avvisi di accertamento ed i provvedimenti e dispone i rimborsi.

ARTICOLO 26 - Attività di controllo e accertamento dell'imposta

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

2. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, il Comune, ai sensi del combinato disposto dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n°504/1992 e della Legge n°212/2000 (Statuto del Contribuente), può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti.
3. Il Comune, ai sensi delle disposizioni di legge di cui sopra, può altresì inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico con invito a restituirli compilati e firmati; inoltre l'Ente può richiedere, agli uffici pubblici competenti, dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti, con esenzione di spese e diritti.
4. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli ovvero 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.
5. 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 D.Lgs. 472/1997 e s.m.i..
6. 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 e tutto quanto ulteriormente previsto dalle vigenti disposizioni.
7. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario designato dal Comune per la gestione del tributo.
8. In caso di mancata collaborazione del contribuente od altro impedimento alla diretta rilevazione, l'accertamento può essere effettuato in base a presunzioni semplici di cui all'articolo 2729 del codice civile.
9. Dal 1° gennaio 2020 gli avvisi di accertamento emessi dagli enti locali in merito ai tributi propri ed entrate patrimoniali, relativi ai periodi di imposta passati e non decaduti, saranno immediatamente esecutivi, ad essi pertanto non seguirà l'atto di ingiunzione. Il nuovo avviso di accertamento esecutivo conterrà l'intimazione al pagamento del tributo acquisendo la natura di titolo esecutivo. Il nuovo avviso di accertamento costituisce già titolo per la riscossione coattiva del tributo e per l'esecuzione forzata, in assenza di incasso da parte dell'ente impositore.
- 10 Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni dei precedenti commi, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 161 a 170, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296.

ARTICOLO 27 – Accertamento con adesione

1. Ai sensi dell'art. 50 della Legge 27 dicembre 1997 n. 449, si applica all'Imposta Municipale Propria, l'istituto dell'accertamento con adesione, secondo il disposto del Regolamento Comunale adottato sulla base dei principi e dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218. Sono altresì applicati gli ulteriori istituti deflativi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme.

ARTICOLO 28 – Rateazione di atti impositivi

1. In casi eccezionali e di comprovata necessità il funzionario designato responsabile del tributo può concedere, a seguito di richiesta del contribuente nei casi in cui questi abbia ricevuto atti per il recupero dell'imposta arretrata e comunque prima dell'inizio delle procedure di riscossione coattiva, rateazioni della somma complessivamente dovuta (sanzioni, interessi e spese di notifica comprese), alle condizioni e nei limiti seguenti:
 - la rateazione è concessa per importi superiori a Euro 200,00, con rata minima mensile a partire da euro 50,00;
 - se l'importo complessivamente dovuto è inferiore a 7.000,00 euro, la durata del piano rateale non potrà eccedere i tre anni (36 rate);
 - per importi superiori a 7.000,00 euro, non potrà eccedere i cinque anni (60 rate);
 - per importi pari o superiori a 50.000,00 euro, la rateazione è comunque subordinata alla prestazione di idonea garanzia fidejussoria e la durata del piano rateale non potrà eccedere i sei anni (72 rate);
2. Le rate hanno come scadenza massima l'ultimo giorno di ciascun mese ed hanno una quota capitale costante sulla quale maturano gli ulteriori interessi nella misura del tasso legale.
3. Qualora il contribuente ometta il pagamento di tre (3) rate consecutive, decade automaticamente il beneficio della rateazione e le somme dovute verranno rimosse tramite ingiunzione di pagamento.
4. La concessione della rateazione e il numero delle rate sono determinati, oltre che dall'ammontare dell'importo da rateizzare, in relazione alle condizioni economiche del richiedente.
5. In caso di piano rateale già concesso ed in regola con i pagamenti, in presenza di ulteriore disagio economico documentato, può essere concessa la sospensione per 12 mesi o l'incremento della durata del piano rateale di 12 rate mensili.
6. La rateazione non è consentita se il richiedente risulta moroso relativamente a precedenti rateazioni o decaduto da precedenti piani rateali

ARTICOLO 29 – Sanzioni ed interessi

1. In caso di omesso, parziale o ritardato versamento del tributo IMU entro le prescritte scadenze, si applica la sanzione amministrativa del 30 per cento, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.
2. Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di Euro 50,00.
3. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% del tributo non versato, con un minimo di Euro 50,00.

4. In caso di violazioni, tenuto conto delle disposizioni di cui alla Legge n° 212/200 (Statuto del Contribuente), concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero riguardanti la mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele, si applica la sanzione amministrativa da euro 100,00 a euro 500,00.
5. Le sanzioni previste per l'omessa ovvero per l'infedele dichiarazione sono ridotte nella misura stabilita dagli articoli 16 e 17 del D.Lgs. n° 472/1997 (ad un terzo) se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.
6. La contestazione della violazione non collegata all'ammontare del tributo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.
7. Si applica la disciplina prevista per le sanzioni amministrative per la violazione di norme tributarie di cui al D.Lgs. n° 472/1997.
8. La sanzione amministrativa e le sanzioni accessorie sono irrogate dal Funzionario responsabile del tributo.
9. Gli interessi di mora, relativi all'emissione di avvisi di accertamento esecutivi, sono computati nella misura del vigente tasso legale di cui all'articolo 1284 del Codice Civile, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

ARTICOLO 30 - Somme di modesta entità (importi minimi)

1. Il contribuente è esonerato dal versamento del tributo IMU nel caso in cui l'importo annuale dovuto, sia inferiore, ad euro 3,00.
2. Non si procede all'accertamento qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 12,00, con riferimento ad ogni periodo d'imposta, salvo ipotesi di reiterazione di violazioni al presente regolamento.

ARTICOLO 31 - Rimborsi

1. Il contribuente può richiedere al Comune di San Salvatore Monferrato, il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento (ex art. 1, comma 168, L. 27/12/2006 n°296), ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
Il rimborso viene effettuato entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sulle somme da rimborsare spettano gli interessi legali, nella misura corrispondente al tasso vigente di cui all'art. 1284 del Codice Civile, con maturazione giorno per giorno e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.
3. Non si procede al rimborso di importi uguali o inferiori a Euro 12,00 per anno solare.
4. Le somme liquidate dal Comune ai sensi del comma 1 del presente articolo possono, su richiesta del contribuente da inviare entro sessanta giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti, purchè riferite allo stesso tributo. Il Funzionario responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.

5. Ai sensi dell'art. 1, comma 724, della Legge 147/2013 e s.m.i., le somme erroneamente versate allo Stato a titolo di Imposta Municipale Propria (IMU), non possono formare oggetto di rimborso da parte del Comune, che può solo riscontrare la spettanza del diritto al rimborso, da disporsi dall'erario ai sensi dell'art. 68 delle istruzioni sul servizio di tesoreria dello Stato di cui al D.M. Economia e Finanze del 29 maggio 2007 e s.m.i.

ARTICOLO 32 – Contenzioso

1. Dall' 01/01/2016 contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso secondo le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 546 e successive modificazioni ed integrazioni, così come disposto dall'art. 9 del D.Lgs. 156 del 24/09/2015 che ha introdotto l'istituto del reclamo/ mediazione.

A seguito della modifica introdotta dall' art. 10, comma 1 del DL n. 50/2017 per gli atti impugnabili dal 01/01/2018 la soglia di valore delle controversie tributarie interessate all'obbligo di reclamo e di mediazione tributaria sale da € 20.000,00 a € 50.000,00.

Per quanto riguarda il valore della controversia, questa si calcola secondo i criteri dettati dall'art. 12 del D.lgs. n. 546 del 1992, ovvero considerando la sola imposta, al netto di sanzioni ed interessi. Negli atti di irrogazione della sola sanzioni, il valore è dato dall'ammontare di queste. Nel caso di reclamo cumulativo ovvero più atti di accertamento, il valore va calcolato con riferimento ad ogni singolo atto e non alla sommatoria delle imposte di tutti gli atti.

Il contribuente deve preliminarmente presentare istanza di reclamo/mediazione al Comune di San Salvatore Monferrato, Piazza Carmagnola n. 26, altrimenti non potrà procedere con l'eventuale ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale.

L'atto contenente sia il ricorso che l'istanza di reclamo- mediazione, va notificato al Comune di San Salvatore Monferrato con le modalità e nei termini previsti per il ricorso. La presentazione dell'istanza reclamo/mediazione comporta la sospensione per 90gg della riscossione e del pagamento delle somme dovute in base all'atto impositivo tributario per consentire lo svolgimento del procedimento di mediazione. Scaduto tale termine senza alcun accordo, iniziano nuovamente a decorrere i termini per la costituzione in giudizio del ricorrente.

2. Sono altresì applicati, secondo le modalità previste dallo specifico Regolamento Comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e dei criteri del D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218, e gli ulteriori istituti deflativi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme.

ARTICOLO 33 - Destinazione di una quota del gettito derivante dall'accertamento IMU al potenziamento delle risorse strumentali dell'ufficio tributi ed all'incentivazione dei dipendenti

Ai sensi dell'articolo 1, comma 1091, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, una somma non superiore al 5% del maggior gettito accertato e riscosso derivante dall'attività di accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU), con riferimento a ciascun esercizio fiscale, è destinata:

- a) in parte al potenziamento delle risorse strumentali dell'ufficio/servizio/settore comunale preposto alla gestione delle entrate comunali;
- b) in parte al trattamento economico accessorio del proprio personale dipendente impiegato nel raggiungimento degli obiettivi del medesimo ufficio/servizio/settore entrate, anche titolare di Posizione organizzativa.

ARTICOLO 34 – Interpello del contribuente

1. Il contribuente ha facoltà di proporre, per iscritto, al Comune, circostanziata e specifica istanza d'interpello in ordine alla corretta applicazione delle disposizioni tributarie a casi concreti e personali, qualora vi siano obiettive condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione delle disposizioni stesse.
2. Il Comune è tenuto a rispondere nel termine di giorni 120 dalla ricezione dell'istanza di interpello.
3. La presentazione dell'istanza non esplica effetti in ordine all'osservanza degli obblighi tributari in capo al contribuente, tenuto ad adempiere entro i termini previsti dalla Legge.
4. La mancata risposta del Comune entro il termine di cui al comma 2 del presente articolo equivale ad assenso del Comune nei confronti dell'interpretazione o del comportamento prospettato dal richiedente.
5. Nel caso di assenso del Comune nei confronti dell'interpretazione o del comportamento prospettato dal richiedente, ma limitatamente alla fattispecie oggetto dell'istanza, il Comune non potrà emettere atti a contenuto impositivo o sanzionatorio.
6. Qualsiasi atto impositivo o sanzionatorio emanato in difformità alla risposta fornita dal Comune è nullo.

ARTICOLO 35 – Dichiarazione sostitutiva

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

ARTICOLO 36 – Disposizioni finali ed entrata in vigore

1. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente "Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)" a suo tempo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 26.11.2013, come successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio comunale nr. 16 del 28/08/2014, nr. 20 del 23/09/2014 e nr. 11 del 28/07/2015.
2. Il presente regolamento dispiega efficacia **dal 1° gennaio 2020**.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si rinvia ai contenuti delle vigenti disposizioni di legge ed alle norme statutarie e regolamentari.