



# *Comune di Nogara*

*Provincia di Verona*

*Via Falcone-Borsellino, 16*

☒ 37054P. IVA 00660550237

☎ 0442/513311 – Fax 0442/88333

---

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER LA DISCIPLINA  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA  
SPERIMENTALE  
(IMU)**

(Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 31 ottobre 2012)



# INDICE

Art. 1 – Oggetto del regolamento.

Art. 2 – Abitazione principale e sue pertinenze

Art. 3 – Esenzioni

Art. 4 – Fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 5 – Valore imponibile delle aree fabbricabili

Art. 6 – Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

Art. 7 – Versamenti dei contitolari

Art. 8 – Importi minimi di versamento

Art. 9 – Rateizzazione

Art. 10 – Accertamenti e attività di recupero

Art. 11 – Rimborsi

Art. 12 – Istituti deflativi del contenzioso

Art. 13 – Entrata in vigore



**Art. 1**  
**Oggetto del regolamento.**

Il presente Regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'Imposta Municipale Propria Sperimentale, di seguito denominata I.M.U., di cui all'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, nella Legge 22 dicembre 2011, n. 214, integrato, per quanto compatibile, dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

In particolare, con il presente Regolamento, il comune di Nogara, di seguito denominato COMUNE, esercita la potestà regolamentare attribuita ai comuni con il combinato disposto dagli articoli 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, nonché dell'art. 50 della legge 27 dicembre 1997, n. 449.

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli Regolamenti.

Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

**Art. 2**  
**Abitazione principale e sue pertinenze**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
2. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, 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. Sono altresì equiparate all'abitazione principale le pertinenze della stessa, intendendosi per tali gli immobili classificati nelle categorie C2, C6 e C7, che abbiano la caratteristica di pertinenza secondo quanto previsto dall'articolo 817 del Codice Civile, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali citate.
4. Fermo quanto previsto al comma 3, nel caso in cui abbiano le caratteristiche di pertinenza dell'abitazione principale più immobili aventi la medesima



categoria catastale C2, C6 o C7, l'agevolazione è applicabile al fabbricato avente la rendita catastale maggiore.

5. Agli effetti dell'applicazione della maggiore detrazione per l'abitazione principale prevista dal secondo capoverso del comma 10 dell'art. 13 del D.L. 201/2011 citato, essa spetta per ciascun figlio naturale o adottivo di età non superiore a 26 anni, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.
6. La detrazione di cui sopra spetta fino al giorno di compimento del ventiseiesimo anno di età, mentre dal giorno successivo essa non è più fruibile essendo già entrati nel ventisettesimo anno di età.
7. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 504/92 l'area che nel catasto edilizio urbano risulta essere asserita al fabbricato, si intende costituente pertinenza del fabbricato stesso nei limiti di cubatura necessari alla costruzione dello stesso immobile.
8. Sono equiparate all'abitazione principale:

- l'abitazione posseduta dal soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, risulta assegnatario della casa coniugale (ai sensi del D.Lgs. 16/2012).

Tale assegnazione si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione;

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci accomandatari, e gli alloggi assegnati agli istituti autonomi per le case popolari. Sono equiparate ad abitazione principale per quanto concerne la sola detrazione ma non l'aliquota ridotta. Il versamento va effettuato interamente a favore del Comune, in quanto non trova applicazione la riserva a favore dello Stato.

- l'abitazione 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. Allo stesso regime dell'abitazione soggiace l'eventuale pertinenza. I soggetti passivi sono tenuti a dichiarare la condizione su apposito modulo predisposto dall'ufficio comunale entro 90 giorni dal verificarsi della condizione. Sono tenuti a presentare nuova attestazione anche coloro che già godevano dell'agevolazione ai fini ICI.



9. E' prevista aliquota ridotta per l'abitazione principale nei casi in cui il soggetto passivo o un suo familiare convivente sia invalido o portatore di handicap riconosciuto al 75% oppure portatore di handicap con situazione riconosciuta di gravità ai sensi della Legge 5.2.1992 n. 104. Per ottenere l'applicazione di tale aliquota, stabilita nella deliberazione di approvazione delle aliquote, è necessario presentare apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento.

### **Art. 3** **Esenzioni**

1) Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del D.P.R. 22/12/1986, n. 917, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché attività di cui all'articolo 16, lettera a). della Legge 20 maggio 1985, n. 222. L'esenzione si applica soltanto ai fabbricati, ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore;
- b) gli immobili ed i fabbricati di proprietà delle ONLUS. L'esenzione si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore. L'esenzione si applica solo con riferimento alla quota spettante al Comune.

### **Art. 4** **Fabbricati inagibili o inabitabili.**

1. Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto inutilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile e' ridotta del 50%. L'inagibilità o inabitabilità e' accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha la



**Comune di Nogara**  
*Provincia di Verona*

- facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente, su apposito modulo predisposto dall'ufficio comunale.
2. Sono considerati inagibili, i fabbricati che presentano uno stato di degrado fisico o igienico-sanitario sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente).
  3. Le condizioni richieste per fruire della riduzione sono due e debbono sussistere congiuntamente:
    - inagibilità del fabbricato;
    - non utilizzo di fatto del fabbricato.
  4. Determina inagibilità del fabbricato o della singola unità immobiliare che lo compone la presenza di una delle seguenti fattispecie:
    - a- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
    - b- strutture verticali (pilastri, muri perimetrali, interni o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
    - c- edifici per i quali e' stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
    - d- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non siano compatibili con l'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dall'insalubrità dei locali, mancanza o deterioramento delle parti di finitura del fabbricato (assenza di infissi, balconi od altre parti sporgenti inagibili e/o pericolanti; insussistenza degli impianti di riscaldamento; impraticabilità o mancanza dei servizi igienici; crollo dei soffitti o controsoffitti; ecc.);
  5. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili (con qualunque destinazione d'uso) il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli



edifici; ne' possono essere considerati inabitabili gli immobili in corso di costruzione e/o accatastati nelle categorie F3 o F4 .

6. La riduzione d'imposta decorre dalla data di sopravvenuta inagibilità o inabitabilità, che deve essere dichiarata dal proprietario entro 90 giorni. L'ufficio tecnico comunale accerterà e verificherà quanto dichiarato entro 90 giorni successivi al deposito della dichiarazione al protocollo comunale.
7. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali e' portata a conoscenza del Comune con presentazione di apposita dichiarazione di variazione.

### **Art. 5**

#### **Valore imponibile delle aree fabbricabili**

- 1) La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri di eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche
- 2) La Giunta Comunale ha facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. Tali valori debbono essere derogati dall'Ufficio allorquando i valori così determinati risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati.
- 3) Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati, ed agli interventi di recupero come meglio precisato all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992, nonché ai fabbricati soggetti ad interventi edilizi che risultino censiti all'Agenzia del Territorio come unità collabenti in categoria "F2". In tali casi il valore imponibile è dato dal valore delle aree dalla data di inizio lavori sino alla data di ultimazione degli stessi ovvero di utilizzazione dei fabbricati se antecedente. Per data di inizio lavori deve intendersi la data comunicata al Comune dal titolare della concessione edilizia o dal suo delegato ovvero la data di perfezionamento del silenzio-assenso nel caso di presentazione della DIA/SCIA. Per i fabbricati che risultino censiti o censibili all'Agenzia del Territorio come unità collabenti in categoria "F2", non soggetti



ad intervento edilizio e non ubicati in zone agricole, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area edificabile.

- 4) I valori di cui al comma 2 hanno l'esclusivo effetto di ridurre l'insorgenza del contenzioso con i contribuenti, fermo restando che il valore imponibile delle aree fabbricabili è quello di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992; per tale motivo, non è dovuto alcun rimborso al contribuente in caso di versamento superiore a quello derivante dall'applicazione dei valori di cui al comma 2.

#### **Art. 6**

#### **Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli**

1. Sono considerate non fabbricabili le aree possedute e condotte direttamente da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29.03.2004 n. 99, iscritti nella previdenza agricola. I contribuenti interessati ad ottenere tale agevolazione dovranno presentare apposita dichiarazione disponibile presso il Servizio Tributi del Comune. Ai fini della verifica della effettiva coltivazione diretta, il COMUNE terrà conto dei dati catastali dichiarati ad A.VE.P.A. (Agenzia Veneta per i pagamenti in agricoltura) e indicati nel fascicolo aziendale.

#### **Art. 7**

#### **Versamenti dei contitolari**

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché l'imposta sia stata totalmente assolta per l'anno fiscale e sia stato comunicato all'ufficio competente.

#### **Art. 8**

#### **Importi minimi di versamento**

Non sono dovuti versamenti fino all'importo minimo di € 12,00, comprensivi di sanzioni ed interessi, e non saranno eseguiti rimborsi per importi pari o inferiori a € 12,00.



## **Art. 9** **Rateizzazione**

- 1) Gli importi derivanti da avvisi di accertamento possono essere oggetto di rateizzazione, in caso di comprovata temporanea difficoltà del contribuente ad adempiere.
- 2) Il numero massimo di rate di uguale importo mensili concedibili è pari a 12 scadenti l'ultimo giorno di ciascun mese.
- 3) La rateizzazione viene concessa con atto del funzionario responsabile, previa presentazione di istanza entro 60 giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento utilizzando l'apposita modulistica disponibile presso il Servizio Tributi del Comune. Solo in caso di gravissime difficoltà economiche, tali da non permettere altrimenti l'assolvimento del debito tributario, il funzionario responsabile potrà, in via eccezionale, previa opportune verifiche e valutazioni in merito, accordare rateazioni per un numero di rate superiori a quelle previste al comma 2.
- 4) Sugli importi oggetto della rateazione verranno calcolati gli interessi di dilazione maturati al tasso legale vigente al momento di presentazione della domanda.
- 5) In caso di mancato pagamento di una rata, il contribuente decade dal beneficio in oggetto ed è obbligato al versamento dell'intero debito residuo entro gg. 30 dalla scadenza della predetta rata, in mancanza l'ufficio procederà al recupero coattivo.

## **Art. 10** **Accertamenti e attività di recupero**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162, della L. 296/2007 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale vigente. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.



3. Sugli avvisi notificati ai contribuenti a mezzo raccomandata A.R., raccomandata per atti giudiziari o messo notificatore e' richiesto il rimborso di tutte le spese sostenute per effettuare la notificazione secondo le tariffe vigenti.
4. Non si fa luogo all'emissione degli avvisi di accertamento, se l'ammontare accertato, comprensivo di sanzioni ed interessi e spese di notifica non superi il limite stabilito per legge.
5. La riscossione coattiva è effettuata a mezzo ingiunzione fiscale di cui al R.D. n. 639 del 14/04/1910, se eseguita direttamente dal Comune o affidata a soggetti di cui all'art. 53 del D.Lgs. n. 446/1997, ovvero mediante ruolo coattivo di cui al D.P.R. n. 602/1973 o mediante le diverse forme previste dall'ordinamento vigente.

### **Art. 11** **Rimborsi**

1. Fatte salve eventuali future specifiche disposizioni normative, il COMUNE provvede a rimborsare esclusivamente la quota di I.M.U. di propria competenza entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sull'imposta di competenza comunale da restituire al contribuente si applicano gli interessi nella misura pari al tasso legale vigente, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui è stato effettuato il relativo versamento.

### **Art. 12** **Istituti deflativi del contenzioso**

All'imposta municipale propria si applicano l'istituto dell'accertamento con adesione sulla base dei principi e dei criteri dettati dal decreto legislativo 19/06/1997 n. 218 e gli altri strumenti deflativi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme.

### **Art. 13** **Entrata in vigore**

- 1) Il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 53, comma 16, della legge 23.12.2000, n. 388, come modificato dall'art. 27, comma 8, della legge 28.12.2001, entra in vigore dall'1 gennaio 2012.



**Comune di Nogara**  
*Provincia di Verona*

2) Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti e quelle contenute negli altri regolamenti comunali, per quanto compatibili.