

COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO

Regolamento semplificato per l'applicazione
della nuova IMU delibera Consiglio Comunale
n. 36 del 22/12/2025

Sommario

Articolo 1- Oggetto	2
Articolo 2- Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili.....	2
Articolo 3 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	2
Articolo 4- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili	3
Articolo 5 – Differimento del termine di versamento.....	3
Articolo 6 – Esenzione immobile dato in comodato	4
Articolo 7 - Versamenti minimi.....	4
Articolo 8 – Rimborsi e compensazioni	4
Articolo 9 – Accertamento esecutivo	5
Articolo 10 – Riscossione coattiva	5
Articolo 11 – Interessi moratori e costi	5
Articolo 12 – Rateizzazioni.....	5
Articolo 13 – Dichiarazione IMU.....	6
Articolo 14 - Entrata in vigore del regolamento.....	6

Articolo 1- Oggetto

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).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2- Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
4. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del dPR 6 giugno 2001, n. 380, 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Articolo 3 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.

Articolo 4- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del dPR 6 giugno 2001, n. 380.
3. Relativamente al concetto di inabilità si rinvia a quanto previsto dal Regio Decreto 27.07.1934 n. 1265, e/o da altre discipline legislative / regolamentari ad oggi vigenti in materia.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato di inabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
7. La cessata situazione di inagibilità o inabilità deve essere dichiarata al Comune.

Articolo 5 – Differimento del termine di versamento

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
3. Con riferimento agli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, il differimento dei termini di cui al presente articolo viene disposto con contestuale comunicazione al Ministro dell'Economia e delle finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.

Articolo 6 – Esenzione immobile dato in comodato

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. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
4. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, l'esenzione riguarderà solo la quota di spettanza comunale.

Articolo 7 - Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 8 – Rimborsi e compensazioni

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva. L'ente caale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sulle somme da rimborsare sono calcolati gli interessi nella misura del tasso legale su base annuale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili 4. Non si procede al rimborso di somme inferiori a 12,00 euro.
3. Il rimborso di tributo o di altra entrata patrimoniale versata e risultata non dovuta è disposto dal Responsabile del servizio, su richiesta del contribuente, con apposita istanza motivata, sottoscritta, corredata dalla documentazione dell'avvenuto pagamento e debitamente documentata o d'ufficio, se direttamente riscontrato.
4. Qualora il contribuente per il quale sia verificato il diritto al rimborso dell'imposta municipale propria, risulti debitore di somme relative a tributi comunali, con riferimento ad annualità pregresse, il Comune può proporre al debitore la compensazione per le somme corrispondenti al debito. Nel caso in cui il credito del contribuente sia superiore al debito tributario, l'ufficio provvede al rimborso per la differenza.
5. Le somme a credito possono, su richiesta del contribuente, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria o di tassa sui rifiuti; resta fermo il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale IMU. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso accordata.
6. La compensazione di cui al comma 4 è esclusa in caso di: a) importi a debito risultanti da cartelle di pagamento in carico all'agente nazionale della riscossione regolate dall'art. 48 bis del DPR 602/1973 e s.m.i.; b) pignoramento del credito che il contribuente vanti nei confronti del Comune; c) altre cause di indisponibilità previste da legge o provvedimenti giudiziali.

Articolo 9 – Accertamento esecutivo

1. L'attività di controllo e di riscossione è effettuata secondo le modalità previste dal presente regolamento e, per quanto non regolamentato, dalle norme vigenti.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso sia inferiore al limite di 20,00 euro;
3. L'avviso di accertamento è comprensivo del tributo o del maggiore tributo dovuto, oltre che degli interessi e delle sanzioni e delle spese. Sulle somme dovute per imposta non versata alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi nella misura pari al saggio di interesse legale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
4. L'avviso di accertamento di cui al comma 1 acquista efficacia di titolo esecutivo decorso il termine utile per la proposizione del ricorso, senza la preventiva notifica della cartella di pagamento di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, o dell'ingiunzione di pagamento di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Articolo 10 – Riscossione coattiva

1. Decorsi trenta giorni dal termine per la proposizione del ricorso per l'accertamento esecutivo tributario e dal termine di sessanta giorni dalla notifica per l'accertamento esecutivo patrimoniale, il Responsabile dell'entrata, intendendosi per tale il Dirigente o il Responsabile del Servizio al quale le entrate sono state affidate nell'ambito del piano esecutivo di gestione o altro provvedimento amministrativo, procede all'avvio della fase coattiva in forma diretta o all'affidamento in carico al soggetto legittimato alla riscossione forzata indicato negli atti di accertamento e negli atti relativi alle entrate patrimoniali, ovvero ad altro soggetto incaricato successivamente all'emissione degli atti stessi.

Articolo 11 – Interessi moratori e costi

1. Su tutte le somme di qualunque natura, esclusi le sanzioni, gli interessi, le spese di notifica e gli oneri di riscossione, decorsi trenta giorni dall'esecutività dell'atto e fino alla data del pagamento si applicano gli interessi di mora, conteggiati al tasso di interesse legale
2. I costi di elaborazione e di notifica dell'atto di accertamento esecutivo e quelli delle successive fasi cautelari ed esecutive sono posti a carico del debitore e sono determinati secondo le prescrizioni di legge.

Articolo 12 – Rateizzazioni

1. Il Funzionario responsabile del tributo, o il soggetto affidatario della riscossione coattiva, su richiesta del debitore che versi in una situazione di temporanea e obiettiva difficoltà, può concedere la ripartizione del pagamento delle somme dovute in rate mensili di pari importo fino ad un massimo di trentasei rate, secondo il seguente schema:
 - fino a euro 100,00 nessuna rateizzazione;
 - da euro 100,01 a euro 1.000,00 sei rate mensili;
 - da euro 1.000,01 a euro 3.000,00 dodici rate mensili;
 - da euro 3.000,01 a euro 6.000,00 ventiquattro rate mensili;
 - oltre 6.000,01 trentasei rate mensili.
2. La rateizzazione è richiesta su moduli messi a disposizione dal Comune. Per importi superiori ad euro 1.000,00 alla richiesta andrà allegato, per le persone fisiche, modello isee in corso di validità

che attesti le condizioni di temporanea e obiettiva difficoltà, per le persone giuridiche, ultimo bilancio approvato e dichiarazione che attesti la giacenza media annua in riferimento a conti bancari, postale o depositi al 31 dicembre dell'anno precedente. Nel caso in cui la richiesta risulti incompleta o errata, l'Ufficio invita il contribuente all'integrazione o alla rettifica nel termine di 10 giorni; trascorso tale termine senza che sia intervenuta risposta del contribuente, la richiesta si intende come non presentata.

3. Se l'importo oggetto di rateazione è superiore ad euro 6.000,00, l'ufficio può richiedere, in casi di dubbia esigibilità, la costituzione di un deposito cauzionale, sotto forma di polizza fidejussoria o bancaria, rilasciati da primaria azienda di credito o di assicurazione, sulle somme in scadenza dopo la prima rata, che copra l'importo totale dovuto, comprensivo di sanzioni ed interessi, ed avente termine un anno dopo la scadenza dell'ultima rata.
4. La concessione della rateizzazione è subordinata, oltre che alla valutazione della documentazione di cui ai commi precedenti, alla valutazione della morosità pregressa e del corretto assolvimento degli obblighi relativi ad altri piani di rientro;
5. In caso di mancato pagamento, dopo espresso sollecito, di due rate anche non consecutive nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateazione, il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione, senza possibilità di nuova rateazione, ed al Comune è attribuita la facoltà di esigere il versamento immediato dell'intero importo non ancora pagato in un'unica soluzione.

Articolo 13 – Dichiarazione IMU

1. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, di cui all'art. 1 comma 769 Legge 27/12/2013, n. 160, sono disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione e sono definite le modalità di trasmissione della stessa.
2. Per poter usufruire dell'applicazione di aliquote agevolate deliberate per particolari fattispecie o in caso di assimilazione dell'immobile ad abitazione principale operata con deliberazione comunale, i contribuenti sono obbligati a presentare apposita dichiarazione, allegando opportuna documentazione, entro il termine previsto per il saldo dell'imposta.
3. Analoga comunicazione va presentata in caso di cessazione delle condizioni che danno diritto al beneficio.

Articolo 14 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento, il quale abroga e sostituisce quello intitolato "Regolamento per l'applicazione della nuova IMU" a suo tempo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 in data 22.06.2020, si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.