



**COMUNE DI GARDA**

**Provincia di Verona**

Lungolago Regina Adelaide, 15 - Cap. 37016 - P.IVA e C.F. 00419930235

☎ 045 6208444 <http://www.comune.garda.vr.it> ✉ PEC: [comune.garda@pec.it](mailto:comune.garda@pec.it)

# **REGOLAMENTO**

## **PER L'APPLICAZIONE**

### **DELL'IMPOSTA MUNICIPALE**

#### **PROPRIA (IMU)**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n~~22~~ del ~~28~~/09/2020



**COMUNE DI GARDA**

**Provincia di Verona**

Lungolago Regina Adelaide, 15 - Cap. 37016 - P.IVA e C.F. 00419930235

☎ 045 6208444 <http://www.comune.garda.vr.it> ✉ PEC: [comune.garda@pec.it](mailto:comune.garda@pec.it)

## **TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI**

### **Articolo 1**

#### **Oggetto del regolamento**

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) nel Comune di Garda.
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 delle aree fabbricabili**

1. Fermo restando che ai sensi dell'art. 1, comma 746, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, per le aree fabbricabili, 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, con deliberazione della Giunta Comunale possono essere determinati periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. In caso di mancata deliberazione per gli anni successivi, 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 darà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non risulti, in atto pubblico o privato di cui il Comune sia in possesso o a conoscenza, 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. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione fino al 80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta Comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione, dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta Comunale con le modalità di cui ai commi precedenti.



## COMUNE DI GARDA

Provincia di Verona

Lungolago Regina Adelaide, 15 - Cap. 37016 - P.IVA e C.F. 00419930235

☎ 045 6208444 <http://www.comune.garda.vr.it> ✉ PEC: [comune.garda@pec.it](mailto:comune.garda@pec.it)

5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, 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 deliberazione di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
6. 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 privato.

### Articolo 3

#### Fabbricati inagibili o 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 dette condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, 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. A titolo esemplificativo, non sono da ritenersi inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
  - a) fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b) del DPR 380/2001;
  - b) fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
  - c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
  - d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
4. A titolo esemplificativo, sono da ritenersi inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni di fatiscenza sopravvenuta:
  - a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
  - b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - c) strutture di collegamento e strutture verticali (muri perimetrali 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;



## COMUNE DI GARDA

Provincia di Verona

Lungolago Regina Adelaide, 15 - Cap. 37016 - P.IVA e C.F. 00419930235

☎ 045 6208444 <http://www.comune.garda.vr.it> ✉ PEC: [comune.garda@pec.it](mailto:comune.garda@pec.it)

- d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
  - e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.
5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione si applica alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.
  6. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale, con spese di perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare al Servizio Tributi una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità o inabitabilità del fabbricato secondo quanto previsto nel precedente comma 2 con analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado. Il Servizio Tributi si riserva di sottoporre la dichiarazione a verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale.
  7. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inagibilità o inabitabilità da parte dell'ufficio tecnico comunale, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al comma precedente.
  8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Servizio Tributi.
  9. Mantengono efficacia, ai fini della riduzione, le dichiarazioni presentate in vigore di imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) e di imposta municipale propria (IMU) per precedenti annualità d'imposta, sempre che le condizioni di inagibilità o inabitabilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

### Articolo 4

#### Assimilazione abitazione principale

- 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. Lo stesso regime dell'abitazione si applica alle eventuali pertinenze, 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'abitazione.

### Articolo 5

#### Agevolazioni ed esenzioni

1. Con la deliberazione di determinazione delle aliquote dell'imposta, può essere applicata un'aliquota agevolata rispetto a quella di base di cui all'articolo 1, comma 754, della legge 27 dicembre 2019, n. 160:
  - a) per le abitazioni, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e per le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodatario e i componenti del suo nucleo familiare dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente nell'abitazione concessa in comodato. Per beneficiare dell'aliquota agevolata il soggetto passivo deve



## COMUNE DI GARDA

Provincia di Verona

Lungolago Regina Adelaide, 15 - Cap. 37016 - P.IVA e C.F. 00419930235

☎ 045 6208444 <http://www.comune.garda.vr.it> ✉ PEC: [comune.garda@pec.it](mailto:comune.garda@pec.it)

presentare o trasmettere entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta per il quale intende far valere l'agevolazione, apposita dichiarazione ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, utilizzando il modello predisposto dal Servizio Tributi, con la quale attesta il possesso dei requisiti e con allegata copia del contratto registrato. Le agevolazioni si applicano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. In tal caso il soggetto passivo deve comunicare le modificazioni entro il 31 dicembre dell'anno in cui le stesse sono intervenute. Ai fini dell'individuazione delle eventuali pertinenze di cui sopra, si precisa che si intendono tali 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. Al fine della presente agevolazione mantengono efficacia le dichiarazioni presentate in vigore di imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) e di imposta municipale propria (IMU) per precedenti annualità d'imposta, sempre che sia comunque rispettata la condizione che il comodatario e i componenti del suo nucleo familiare dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente nell'abitazione concessa in comodato.

- b) per alloggi, non esclusi o esenti dall'imposta, regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.
2. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune di Garda, destinati esclusivamente all'esercizio dei propri compiti istituzionali.
3. Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, di cui una quota di imposta è riservata allo Stato, le esenzioni di cui al comma aL comma precedente si applicano esclusivamente alla quota di competenza del Comune.

### Articolo 6

#### **Versamenti effettuati da un contitolare**

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che siano stati effettuati nei termini, che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto e che ne sia data comunicazione al Servizio Tributi.

### Articolo 7

#### **Rimborsi e compensazioni**

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, mediante apposito modulo predisposto dal Servizio Tributi. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Le somme da rimborsare possono essere compensate, su richiesta del contribuente, secondo quanto disposto dal Regolamento generale delle entrate comunali.



## **COMUNE DI GARDA**

**Provincia di Verona**

Lungolago Regina Adelaide, 15 - Cap. 37016 - P.IVA e C.F. 00419930235

☎ 045 6208444 <http://www.comune.garda.vr.it> ✉ PEC: [comune.garda@pec.it](mailto:comune.garda@pec.it)

3. L'avvenuto rimborso o compensazione, non precludono la possibilità di ulteriori azioni di controllo e accertamento da parte del Comune entro i termini decadenziali.

### **Articolo 8**

#### **Importi minimi**

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia inferiore a euro 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
2. Non si dà luogo al rimborso di importi inferiori a euro 12,00 per anno d'imposta.

### **Articolo 9**

#### **Interessi**

1. Sulle somme dovute dal contribuente a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi nella misura prevista dal Regolamento generale delle entrate comunali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente in caso di rimborso di somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

### **Articolo 10**

#### **Differimento termini di versamento**

1. In caso di decesso del contribuente, gli eredi possono effettuare il versamento, 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 un anno dal decesso del contribuente.
2. Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta, ad eccezione degli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie o altri gravi eventi eccezionali non prevedibili, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.

### **Articolo 11**

#### **Disposizioni finali ed efficacia**

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020 con conseguente abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con lo stesso.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.