



**Comune di Montepulciano**

**REGOLAMENTO  
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU 2020)**

**Delibera Consiglio Comunale n°40 del 25/05/2020  
come modificata con delibera del Consiglio Comunale n.....**

## **INDICE**

### **TITOLO I** **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 – Istituzione dell'imposta
- Art. 2 – Oggetto del regolamento
- Art. 3 – Oggetto d'imposta
- Art. 4 – Soggetto attivo
- Art. 5 – Soggetto passivo
- Art. 6 – Gettito IMU dei fabbricati del gruppo "D"
- Art. 7 – Definizione di fabbricato e di area pertinenziale del medesimo
- Art. 8 – Definizione di abitazione principale e pertinenze
- Art. 9 - Unità abitative assimilate all'abitazione principale
- Art. 10 – Definizione di aree fabbricabili
- Art. 11 – Definizione di terreno agricolo
- Art. 12 – Determinazione della base imponibile
- Art. 13 - Attribuzione del mese ai fini del calcolo dell'imposta dovuta
- Art. 14 – Versamenti dell'imposta
- Art. 15 – Valore venale delle aree fabbricabili
- Art. 16 – Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

### **TITOLO II** **AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 17 – Fattispecie con abbattimento della base imponibile.
- Art. 18 – Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 19 – Esenzione per i terreni agricoli
- Art. 20 – Altre esenzioni
- Art. 21 – Applicazione dell'IMU alle abitazioni principali
- Art. 22 – Aliquota ridotta
- Art. 23 – Imposizione dei cd "beni merce"

### **TITOLO III** **DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

- Art. 24 – Denunce
- Art. 25 – Versamenti
- Art. 26 – Compensazioni
- Art. 27 – Funzionario Responsabile
- Art. 28 – Accertamenti ed istituti deflativi del contenzioso
- Art. 29 – Attività di controllo
- Art. 30 – Rimborsi
- Art. 31– Contenzioso
- Art. 32 – Arrotondamenti

### **TITOLO IV** **DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 33 – Norme di rinvio

### **ALLEGATI**

TABELLA I - Calcolo della base imponibile: i MOLTIPLICATORI

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Istituzione dell'imposta**

1. A decorrere dal 1° gennaio 2020, nel rispetto delle disposizioni dettate dall'articolo 1, comma 739 e seguenti, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, è istituita la nuova imposta municipale propria Nuova IMU.
2. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI, secondo quanto indicato nella disposizione normativa di cui al comma precedente, nonché al comma 1, dell'art. 8 e al comma 9, dell'art. 9, del D. Lgs. n. 23/2011, mantenendo applicabili le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;
3. Il presente regolamento disciplina Nuova IMU, con riferimento al Comune di Montepulciano.

### **Art. 2 Oggetto del Regolamento**

- 1 Il presente regolamento disciplina l'applicazione della nuova IMU, da applicarsi sul territorio del Comune di Montepulciano, in conformità alla potestà regolamentare generale riconosciuta ai Comuni, ad opera dell'articolo 52, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive integrazioni e modificazioni.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi in materia di imposta municipale propria nonché dalle norme a questa applicabili, come pure le disposizioni attinenti alla gestione delle entrate tributarie dell'ente comunale.

### **Art. 3 Oggetto d'imposta**

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 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 Montepulciano, 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, ossia incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, 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.

### **Art. 4 Soggetto attivo**

1. Soggetto attivo dell'imposta municipale propria è il Comune avendo a riferimento gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del Comune di Montepulciano.
2. Gli immobili di proprietà del Comune o per i quali il medesimo è titolare di un altro diritto reale di godimento, non scontano l'imposta quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
3. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, è soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.
4. Il Comune, in quanto soggetto attivo ed ente impositore, liquida, accerta e riscuote l'imposta per gli immobili individuati dal presente regolamento, la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio.

## **Art. 5** **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. Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.
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. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, (ex art. 69, c. 1, lett. a), di cui al D. Lgs. n. 206/2005, nonché per gli immobili del condominio, il versamento della nuova IMU è effettuato da chi amministra il bene.
6. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il versamento è in capo al curatore o commissario liquidatore che devono provvedere entro tre mesi dalla data di trasferimento degli immobili.
7. 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.
8. La modalità di applicazione della nuova IMU, di cui al precedente comma, si applica anche per le esenzioni o le agevolazioni d'imposta.

## **Art. 6** **Gettito della nuova IMU dei fabbricati del gruppo "D"**

1. Il gettito della nuova IMU derivante dai fabbricati accatastati nel gruppo catastale "D", calcolato ad aliquota standard, nella misura dello 0,76 per cento, è versata a favore dello Stato.
2. Il Comune può aumentare fino a 0,30 punti percentuali l'aliquota indicata al precedente comma, prevedendo un'entrata a proprio favore.

## **Art. 7** **Definizione di fabbricato e di area pertinenziale del medesimo**

1. Al fine dell'applicazione dell'imposta disciplinata dal presente regolamento, per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale.
2. 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.
3. L'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza è considerata parte integrante del fabbricato, purché accatastata unitariamente al fabbricato medesimo.
4. Il concetto di pertinenza, con riferimento all'area pertinenziale, deve essere inteso esclusivamente considerando le disposizioni urbanistiche che considerano tale le opere prive di autonoma destinazione, la cui finalità è strettamente legata all'edificio principale; pertanto, ai fini dell'applicazione della nuova IMU, sono considerate **aree pertinenziali** quelle che, in base agli strumenti urbanistici vigenti, non comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello del fabbricato.

## **Art. 8** **Definizione di abitazione principale e pertinenze**

1. Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come

unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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. 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.

#### **Art. 9**

##### **Unità abitative assimilate all'abitazione principale**

1. Sono considerate assimilate alle abitazioni principali le seguenti unità immobiliari:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) i 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, adibiti ad abitazione principale;
- d) 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;
- e) un solo 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'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- f) 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.

#### **Art. 10**

##### **Definizione di 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 decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

2. Gli immobili di cui alla categoria F, come i fabbricati in corso di costruzione, andranno assoggettati come aree fabbricabili.

3. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1, del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del Cod. Civ..

4. Su richiesta del contribuente, il Comune può attestare se un'area situata nel proprio territorio è fabbricabile.

#### **Art. 11**

##### **Definizione di terreno agricolo**

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

## **Art. 12**

### **Determinazione della base imponibile**

1. La base imponibile rappresenta il valore degli immobili, a cui deve essere applicata l'aliquota corrispondente per determinare l'imposta dovuta. Questa è costituita, per i fabbricati iscritti in catasto, dal prodotto fra l'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutate del 5 per cento, ed 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 nella categoria catastale D/5;
- d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- e) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Qualora i sopra indicati moltiplicatori dovessero essere modificati per nuova normativa, gli stessi s'intendono automaticamente recepiti dal presente regolamento.

2. Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'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 al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita la base imponibile è determinata, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, assumendo il valore risultante dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento a cui sono applicati i coefficienti approvati con apposito decreto ministeriale.

4. Nell'ipotesi di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, che è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

5. 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.

6. 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 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, 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.

7. Per i terreni agricoli, nonché per quelli 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%, ai sensi dell'art. 3, c. 51, della Legge n. 662/1996, un moltiplicatore pari a 135.

### **Art. 13**

#### **Attribuzione del mese ai fini del calcolo dell'imposta dovuta**

1. Pur considerando che a ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
2. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.
3. 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 di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

### **Art. 14**

#### **Versamenti dell'imposta**

1. Il versamento dell'imposta annua dovuta al Comune avviene in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre; resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
2. 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. La seconda rata va corrisposta a conguaglio, considerando le aliquote approvate per l'anno d'imposta di riferimento.
3. 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, mentre in sede di saldo, l'imposta è dovuta per l'intero anno calcolando il conguaglio, sulla base delle aliquote approvate.
4. Gli enti non commerciali, di cui all'art. 7, c. 1, lett. i), del D. Lgs. n. 504/1992, eseguono il versamento in tre rate di cui le prime due, 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, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote approvate dal Comune.
5. I soggetti di cui al comma precedente, eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge; 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 e TASI per l'anno 2019.

### **Art. 15**

#### **Valore venale delle aree fabbricabili**

1. Stante la definizione di area fabbricabile di cui al precedente articolo 10, la base imponibile dell'area è determinata in base al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale.
2. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il comune determina periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.
3. 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 giurata, un valore superiore a quello deliberato. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
4. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come identificata al precedente articolo 10, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, in adesione alle disposizioni indicate dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006.



5. L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettabile ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali.
6. Si conferma l'assunzione della base imponibile calcolata sull'area fabbricabile nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di ristrutturazione.
7. In deroga a quanto disposto nel precedente comma si fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, a fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore almeno del 10% rispetto a quello dichiarato ai fini IMU, sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

#### **Art. 16**

#### **Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta**

1. Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata nei termini di legge ed hanno efficacia dal 1° gennaio dell'anno di riferimento se inserite sul Portale del MEF entro il 14 ottobre dell'anno medesimo, con pubblicazione entro il 28 dello stesso mese.

## TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

### Art. 17

#### Fattispecie con abbattimento della base imponibile

1. La base imponibile è ridotta del **50** per cento per i seguenti oggetti:
  - a) fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D. Lgs. n. 42/2004;
  - b) fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, la cui inagibilità o inabitabilità risulta sopravvenuta e l'agevolazione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le predette condizioni; l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, da allegare alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 con cui attesta di essere in possesso della dichiarazione di inagibilità o inabitabilità, come indicato, del fabbricato redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato. Qualora la dichiarazione risulti mendace, il dichiarante decade dal beneficio, con la conseguente applicazione della sanzione penale di cui agli artt. 74, comma 1, e 75 del D.P.R. n. 445/2000;
  - c) 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 che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica 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, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

### Art. 18

#### Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili

1. Al fine dell'applicazione della riduzione del **50** per cento della base imponibile per i fabbricati inagibili o inabitabili di cui al comma 1, lett. b) del precedente articolo 17, deve sussistere una situazione di fatiscenza sopravvenuta.
  2. In particolare l'inagibilità od inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
  3. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.
  4. I fabbricati o le unità immobiliari devono possedere le caratteristiche di seguito indicate:
    - immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, che detta norme per l'edilizia residenziale, ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente strumento edilizio vigente e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.
- A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:
- 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 (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;
  - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale o di altro provvedimento 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 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.);

### **Art. 19** **Esenzioni per i terreni agricoli**

1. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli in quanto il territorio del comune di Montepulciano ricade in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della Legge n. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del MEF n. 9 del 14 giugno 1993.

### **Art. 20** **Altre esenzioni**

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

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, 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 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del D.P.R. n. 601/1973;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e 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 alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7, del D. Lgs. n. 504/1992, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D.L. n. 1/2012 e s.m.i., nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

### **Art. 21** **Applicazione dell'IMU alle abitazioni principali**

1. L'abitazione principale, come definita al precedente articolo 8 e quelle ad essa assimilate, ai sensi del successivo articolo 9, non sono assoggettate alla 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.

2. Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, assoggettate all'IMU, sono previste le seguenti agevolazioni:

- **aliquota specifica per abitazione principale**, approvata con apposita delibera del Consiglio Comunale;
- **detrazione d'imposta**, nella misura di euro 200,00.

3. Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

4. L'aliquota prevista per il fabbricato destinato ad abitazione principale è applicata anche alle pertinenze, intendendo come tali gli immobili classificati 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. L'agevolazione opera a condizione che vi sia identità tra il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e della o delle pertinenze. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate. Sotto l'aspetto della detrazione d'imposta, non spettano ulteriori detrazioni per le pertinenze dell'abitazione principale; l'unico ammontare di detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, può essere

computato, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze.

## **Art. 22** **Aliquota ridotta**

1. Con apposita delibera di Consiglio comunale può essere approvata l'applicazione di aliquote ridotte per le seguenti casistiche:
  - a. per gli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917, del 1986;
  - b. per gli immobili locati;
  - c. per le abitazioni e relative pertinenze (nel numero massimo di una unità immobiliare per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) locate a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/1998; la riduzione si applica anche ai contratti di natura transitoria di cui al art. 5 della stessa Legge, anche in caso di affitto di una parte dell'immobile. L'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta per Legge al 75%;
  - d. per gli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società (IRES);
  - e. per i fabbricati concessi in comodato gratuito;
  - f. per i proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori;
  - g. fabbricati categoria catastale D/2 (alberghi) a condizione che risulti dismessa la licenza per l'esercizio dell'attività ricettiva, l'immobile non sia locato e neppure utilizzato;
  - h. alloggi regolarmente assegnati dall'Istituto autonomo per le case popolari.

## **Art. 23** **Imposizione dei cd "beni merce"**

1. Fino all'anno 2021, i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono assoggettati all'IMU, considerando un'aliquota base dello 0,1%, modificabile con apposita delibera di Consiglio Comunale, in conformità con la normativa di riferimento.

### **TITOLO III**

#### **DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

##### **Art. 24**

##### **Denunce**

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la modifica, utilizzando l'apposito modello approvato con decreto ministeriale.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
3. Gli enti non commerciali, di cui al precedente art. 20, comma 1, lett. g), sono tenuti alla presentazione della dichiarazione ogni anno.
4. Nel caso in cui la dichiarazione sia erroneamente presentata a questo Comune ed indirizzata ad altro Comune, la stessa viene trasmessa d'ufficio al Comune competente.
5. Nel caso in cui la dichiarazione, indirizzata a questo Comune, sia stata erroneamente presentata a Comune diverso e da quest'ultimo trasmessa, la stessa si intende presentata nella data certificata dal Comune che l'ha ricevuta.

##### **Art. 25**

##### **Versamenti**

1. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
2. I versamenti dell'imposta dovuta devono essere eseguiti utilizzando il modello di delega F24, compilando la sezione relativa agli enti locali, con indicazione del codice identificativo del Comune di Montepulciano, corrispondente a F592, oppure con altro sistema di pagamento previsto per legge per il quale il Comune si sia adeguato.
3. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, il giorno del trasferimento è computato in capo al soggetto che acquisisce la proprietà. Il mese di 31 giorni si computa in capo al soggetto titolare della proprietà per almeno 16 giorni.

##### **Art. 26**

##### **Compensazioni**

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché sia stata presentata apposita dichiarazione o comunicazione congiunta.

##### **Art. 27**

##### **Funzionario Responsabile**

1. Il Comune designa il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.
2. Nel caso di esternalizzazione della gestione del tributo con formula concessoria, la nomina andrà fatta dalla società concessionaria su designazione dell'Amministrazione Comunale.
3. Il funzionario responsabile della riscossione è nominato tra i dipendenti dell'ente o del soggetto affidatario dei servizi di cui all'articolo 52, comma 5, lettera b), del decreto legislativo n. 446 del 1997.

**Art. 28**  
**Accertamenti ed istituti deflattivi del contenzioso**

1. Al fine di ridurre i contrasti con i contribuenti, è adottato, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, che reca disposizioni in materia di accertamento con adesione e di conciliazione giudiziale, nonché tutti gli altri istituti deflattivi previsti dalla legislazione vigente e dal regolamento delle entrate tributarie e patrimoniali del Comune di Montepulciano.

**Art. 29**  
**Attività di controllo**

1. Il Funzionario responsabile della gestione del tributo cura il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero dell'Economia e delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione, anche in collaborazione con l'Agenzia delle entrate.
2. Lo stesso, verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, proponendo le soluzioni utili alla gestione dell'ufficio tributi ed al controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

**Art. 30**  
**Rimborsi**

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 locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. È comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine quinquennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.
3. Sulle somme da rimborsare di cui al comma 1 sono calcolati gli interessi nella misura del tasso legale maggiorato di due punti percentuale 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 ad euro 12,00.

**Art. 31**  
**Contenzioso**

1. Contro l'avviso di accertamento e gli atti per la riscossione coattiva, nonché i provvedimenti di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 31-12-1992, n. 546, che disciplina il processo tributario.
2. Sulla somma a titolo di tributo dovuto dal contribuente a seguito di accertamento o di imposta da rimborsare, vengono calcolati interessi nella misura del tasso legale, aumentato di due punti percentuali.

**Art. 32**  
**Arrotondamenti**

1. I versamenti devono essere effettuati con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo.

**TITOLO IV**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 33**  
**Norme di rinvio**

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applica quanto dettato dall'art. 1, comma 739 della Legge n. 160/2019, e le altre disposizioni in materia della nuova IMU.

## ALLEGATI

**TABELLA 1**  
**CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE**

MOLTIPLICATORI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI =

**RENDITA CATASTALE RIVALUTATA DEL 5% x MOLTIPLICATORE**

| <b>CATEGORIE CATASTALI</b>  | <b>Moltiplicatore IMU</b> |
|---|---------------------------|
| Fabbricati residenziali (fabbricati inclusi nel gruppo catastale A, con esclusione della categoria catastale A/10 – uffici -);                                | 160                       |
| Fabbricati di categoria catastale A/10 (uffici)   | 80                        |
| Fabbricati del gruppo B (caserme, colonie, edifici pubblici, edifici del culto)   | 140                       |
| Fabbricati di categoria C/1 (negozi)  | 55                        |
| Fabbricati di categoria C/2, C/6 e C/7 (categorie relative alle pertinenze dell'abitazione principale quali garage, cantine, soffitte, posti auto)            | 160                       |
| Fabbricati di categoria C/3, C/4 e C/5 (fabbricati di tipo artigianale e altri fabbricati ad uso sportivo e balneare senza fini di lucro)                     | 140                       |
| Fabbricati del gruppo D (esclusa la categoria D/5) che include le unità a destinazione speciale (edifici industriali e commerciali quali alberghi, capannoni) | 65<br>(era 60 nel 2012)   |
| Banche, assicurazioni (categoria D/5)   | 80                        |

MOLTIPLICATORI

PER DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DEI TERRENI AGRICOLI IMPONIBILI

**RENDITA CATASTALE RIVALUTATA DEL 25% x MOLTIPLICATORE**

| <b>TIPOLOGIA</b>              | <b>Coefficiente IMU</b> |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Altri terreni agricoli</b> | 135                     |