

# Comune di Lavagna

Città Metropolitana di Genova



## **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA "NUOVA" IMU**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2020

Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28/03/2022

Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 27/04/2023

# **I N D I C E**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 – Oggetto del regolamento
- Art. 2 – Oggetto dell'imposta
- Art. 3 - Soggetto attivo
- Art. 4 – Soggetto passivo
- Art. 5 – Definizione di fabbricato e di area pertinenziale del medesimo
- Art. 6 – Definizione di abitazione principale e pertinenze
- Art. 7 - Unità abitative assimilate all'abitazione principale
- Art. 8 – Definizione di aree fabbricabili
- Art. 9 – Definizione di terreno agricolo
- Art. 10 – Determinazione della base imponibile
- Art. 11 – Aree fabbricabili divenute inedificabili
- Art. 12 – Determinazione dell'imposta dovuta
- Art. 13 – Termini per il versamento
- Art. 14 – Modalità di versamento
- Art. 15 – Determinazione delle aliquote d'imposta

## **TITOLO II AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 16 – Fattispecie con abbattimento della base imponibile e riduzioni di imposta
- Art. 17 – Esenzione per i terreni agricoli
- Art. 18 – Altre esenzioni
- Art. 19 – Fabbricati non soggetti a vecchia IMU ma soggetti a nuova IMU

## **TITOLO III DICHIARAZIONI E CONTROLLI**

- Art. 20 – Dichiarazioni
- Art. 21 – Funzionario Responsabile IMU
- Art. 22 – Poteri del Comune
- Art. 23 – Attività accertativa, sanzionatoria e di riscossione
- Art. 24 – Contenzioso e istituti deflattivi del contenzioso

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 25 – Entrata in vigore del regolamento e norme di rinvio

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione della nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, da applicarsi sul territorio del Comune di Lavagna, 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. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI, secondo quanto dettato dall'art. 1, commi 739 e ss., della Legge n. 160/2019, 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. 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. Si applicano altresì le disposizioni di cui alla Legge 160 del 27/12/2019, le disposizioni di cui alla Legge 212 del 27/07/2000 nonché le disposizioni di cui alla Legge 296/2006 in quanto compatibili.

### **Art. 2 Oggetto d'imposta**

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 Lavagna, 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, se non esclusi da specifici provvedimenti normativi o ministeriali, 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 o assimilati.

### **Art. 3 Soggetto attivo**

1. Soggetto attivo dell'imposta municipale è il Comune, per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio.
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. 4** **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. Con la risoluzione anticipata del contratto la soggettività passiva IMU torna in capo alla società di leasing a prescindere dall'avvenuta o meno riconsegna del bene.
5. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (contratti di multiproprietà 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 curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Nei casi di mancato pagamento nei termini previsti e qualora l'immobile sia stato venduto si procederà con il reclamo ai sensi dell'ex art. 36 della Legge Fallimentare.
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. 5** **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 ancorché non iscritto in catasto. L'iscrizione in catasto, anche se riferito ad un fabbricato non ultimato, o in corso di costruzione costituisce presupposto per l'assoggettamento dell'immobile quale fabbricato all'imposta.
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 tali le opere prive di autonoma destinazione, la cui finalità è strettamente legata all'edificio principale.
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.

## **Art. 6**

### **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 dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Si considera pertanto abitazione principale esclusivamente l'immobile nel quale vi è la dimora abituale e la residenza anagrafica del soggetto passivo (proprietario o titolare di altro diritto reale). L'Ente si riserva di effettuare idonee verifiche per accertare l'effettiva dimora abituale del soggetto passivo dell'imposta nell'immobile di residenza anagrafica.
2. Il contemporaneo utilizzo come abitazione principale di più unità immobiliari distintamente accatastate, consente l'accesso al relativo trattamento fiscale di favore solo se si è proceduto all'unione di fatto ai fini fiscali, attraverso la specifica annotazione in catasto, limitatamente ai casi in cui le due unità costituiscano di fatto un'unica unità immobiliare e limitatamente ai casi in cui l'unificazione catastale non è materialmente possibile.
3. L'abitazione principale, come definita al precedente comma 1 e quelle ad essa assimilate, ai sensi del successivo articolo 7, 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 fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta, rapportata al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale e in proporzione alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica in caso di comproprietà.
6. 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 di cui al comma 5 del presente articolo, 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. 7**

### **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, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale appartenenti ad enti pubblici o privati, nonché

agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati. Sono invece soggetti a tassazione con aliquota deliberata dal comune con detrazione di Euro 200,00 gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, qualora non siano riconducibili a quelli sociali di cui al D.M. del 22 aprile 2008, , pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146, del 24 giugno 2008, o qualora non concretamente utilizzati come abitazione principale (dimora e residenza anagrafica);

d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minorenni o maggiorenni e non economicamente autosufficienti, 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. L'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei genitori sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale;

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. 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.

## **Art. 8**

### **Definizione di aree edificabili**

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 che definisce un'area fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
2. 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..
3. Su richiesta del contribuente, il Comune può attestare se un'area situata nel proprio territorio è fabbricabile.

## **Art. 9**

### **Definizione di terreno agricolo**

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

**Art. 10**  
**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.
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 come risultante dalla specifica comunicazione.
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. 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.
4. 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 o così come risultante da atto pubblico o perizia giurata.
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 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.
6. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.
7. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dall'ente, 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.

8. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dall'ente non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
9. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 6 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
10. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo. 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 50 per cento del valore predeterminato dall'ente, 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 con le modalità di cui ai commi precedenti.
11. 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. 11**

### **Aree fabbricabili divenute inedificabili**

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
2. Il rimborso è pari alla maggiore imposta versata.
3. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta nel rispetto della prescrizione quinquennale prevista dalla normativa vigente.
4. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro e non oltre cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

## **Art. 12**

### **Determinazione dell'imposta dovuta**

1. Pur considerando che a ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, l'imposta è dovuta con riferimento a questi, 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. 13** **Termini per il versamento**

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 saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno a conguaglio, considerando le aliquote approvate per l'anno d'imposta di riferimento e pubblicate sul Portale del Ministero delle Finanze entro i termini previsti dalla normativa vigente.
3. In sede di prima applicazione dell'imposta per il soggetto che conserva la soggettività passiva la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto dovuto 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 e pubblicate sul Portale del Ministero delle Finanze.
4. Per gli immobili per i quali il presupposto impositivo sia realizzato nel corso del primo semestre del 2020 il soggetto passivo può versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020 tenendo conto delle aliquote IMU stabilite per l'anno precedente ovvero sulla base delle aliquote deliberate per il 2020 se già pubblicate.
5. Per i fabbricati rurali strumentali e per gli immobili merce per il 2020 l'acconto può essere versato sulla base delle aliquote di base pari allo 0,1 per cento o in base alle aliquote stabilite dal Comune se già pubblicate.
6. Gli enti non commerciali, di cui all'art. 7, c. 1, lett. i), del D. Lgs. n. 504/1992 (enti pubblici e privati diversi dalle società, 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) 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.
7. 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 dovuta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, con conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta sulla base delle aliquote pubblicate sul portale del Ministero delle Finanze per l'anno 2020 da versare entro il 16 giugno dell'anno successivo.
8. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri comproprietari, previa presentazione di idonea comunicazione all'ufficio tributi entro e non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva, qualora la somma versata corrisponda all'importo dovuto complessivamente da tutti i contitolari ciascuno per la propria obbligazione tributaria e nel rispetto della destinazione d'uso di ciascun contitolare.
9. Nelle successioni mortis causa, il versamento dell'imposta dovuta e non versata dal de cuius è

effettuato dagli eredi, i quali rispondono pro quota dei debiti tributari del de cuius. E' comunque consentito il versamento da parte di un erede anche per conto degli altri a condizione che ne sia data preventiva comunicazione all'Ufficio Tributi non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva.

**Art.14**  
**Modalità di versamento**

1. 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 Lavagna, corrispondente a E488, oppure tramite apposito bollettino di conto corrente postale centralizzato intestato allo Stato o, comunque, con modalità compatibili con le disposizioni in ambito di Agenda digitale – AGID (PagoPA).
2. I limiti di versamento dell'imposta sono stabiliti dal vigente Regolamento generale delle entrate. Tali limiti si intendono riferiti all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
3. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, il giorno del trasferimento è computato sulla base delle indicazioni di cui al precedente articolo 12.

**Art. 15**  
**Determinazione delle aliquote d'imposta**

1. Le aliquote 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 nell'apposito prospetto presente sul Portale del Ministero delle Finanze nei termini stabiliti dalla normativa vigente.

## TITOLO II AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

### Art. 16

#### Fattispecie con abbattimento della base imponibile e riduzioni di imposta

1. La base imponibile è ridotta del 50% per le seguenti fattispecie:

a) fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D. Lgs. 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 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.

Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in precedenti annualità d'imposta sempre che le condizioni di inagibilità o inabitabilità risultino conformi al vigente regolamento.

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.

Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini dell'abbattimento della base imponibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- 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'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

- fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;

- fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;

- fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

I fabbricati o le unità immobiliari inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzabili devono risultare diroccati, pericolanti e fatiscenti. A titolo esemplificativo si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

- 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;

- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

La riduzione del 50% della base imponibile si applica dalla data in cui è stata presentata la dichiarazione

di inabitabilità o inagibilità all'ufficio tecnico comunale ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva previa comunicazione all'ufficio tributi e spetta sino al perdurare delle condizioni suddette e durante il periodo dell'eventuale ristrutturazione straordinaria e/o restauro e/o risanamento conservativo sino alla comunicazione di fine lavori o della variazione catastale se antecedente o dalla data di effettiva utilizzazione dell'immobile se antecedente alla comunicazione di fine lavori o alla variazione catastale.

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.

In ogni caso, la riduzione si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva presentata ai sensi di legge.

La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere comunicata al Ufficio Tributi.

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.

2. Ai fini dell'applicazione della riduzione della base imponibile il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti di cui al comma 1 con apposita dichiarazione all'Ufficio Tributi.

3. Le riduzioni di base imponibile di cui al comma 1 del presente articolo non sono cumulabili tra di loro.

4. L'imposta è ridotta al 75% per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998; non rientrano nella riduzione eventuali C2, C6 e/o C7 che dovessero essere locati congiuntamente all'abitazione. La riduzione si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., del D.M. 16 gennaio 2017.

5. A decorrere dal 1 gennaio 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta è applicata nella misura della metà.

## **Art. 17**

### **Esenzioni per i terreni agricoli**

1. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:
  - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, indipendentemente dalla loro ubicazione;
  - b) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;

- c) ricadenti 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 pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 53 della Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18/06/1993.

2. In base alla circolare del MEF n. 9 del 14 giugno 1993 i terreni agricoli del Comune di Lavagna risultano ricadenti in area montana e quindi esenti dall'imposta salvo variazioni previste dalla normativa vigente.

### **Art. 18** **Altre esenzioni**

1. Sono altresì esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:
- a) gli immobili posseduti nel Comune di Lavagna dallo Stato, dai comuni, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. L'esenzione spetta per gli immobili utilizzati direttamente ed immediatamente dal soggetto passivo per l'attività istituzionale;
  - 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 direttamente dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7, del D. Lgs. n. 504/1992 (enti pubblici e privati diversi dalle società, 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) e non concessi in comodato o in locazione ad altri soggetti o ad enti facenti parte del medesimo gruppo societario seppur riconducibili alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i) ovvero attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive nonché delle attività di cui all'art. 16 lett. a) della L. 222/1985.  
Si definisce esercizio dell'attività con modalità non commerciali l'attività svolta a titolo gratuito ovvero dietro pagamento di un corrispettivo simbolico ovvero tale da non rappresentare una remunerazione del costo del servizio, ma solo una sua frazione.

Restano esclusi dalla suddetta esenzione:

- gli immobili posseduti dai partiti politici indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile ai sensi della lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992;
- le fondazioni bancarie di cui al D. Lgs. 153/1999 ai sensi dell'art. 9 c. 6 quinquies del D. L. 174/2012.

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.

- h) a decorrere dal 1° gennaio 2022 salvo variazioni previste dalla normativa statale, i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice o i fabbricati acquistati dall'impresa costruttrice sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) d) e f) del DPR n. 380/2001 e fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (c.d. Beni merce);
- i) a decorrere dal 1 gennaio 2023 gli immobili non utilizzabili ne' disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorita' giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalita' telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione;
- j) a decorrere dal 1 gennaio 2023 all'Accademia dei Lincei si applicano le disposizioni di cui alla precedente lettera g) e all'art. 20 del presente Regolamento.

#### **Art. 19**

#### **Fabbricati non soggetti a vecchia IMU ma soggetti a nuova IMU**

- 1. Sono soggetti alla nuova IMU i seguenti immobili:
  - a) sino all'anno 2021 salvo variazioni previste dalla normativa statale, i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice o i fabbricati acquistati dall'impresa costruttrice sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) d) e f) del DPR n. 380/2001 e fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (c.d. Beni merce).
  - b) i fabbricati rurali ad uso strumentale;
  - c) il fabbricato precedentemente dichiarato come abitazione principale posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (AIRE) e già pensionati nei rispettivi paesi di residenza.

### **TITOLO III**

### **DICHIARAZIONI E CONTROLLI**

#### **Art. 20**

#### **Dichiarazioni**

- 1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione all'ufficio protocollo del Comune di Lavagna o in alternativa via raccomandata A/R o a mezzo PEC oppure in modalità telematica secondo le modalità previste dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29/07/2022 con il quale sono stati approvati il modello di dichiarazione e le relative istruzioni, le modalità di presentazione e i casi in cui deve essere presentata utilizzando l'apposito modello previsto dalla normativa vigente, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui:
  - il possesso degli immobili ha avuto inizio;
  - sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.
- 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. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini IMU e TASI in quanto compatibili.
4. Gli enti non commerciali, di cui al precedente art. 19, comma 1, lett. g) del presente regolamento, sono tenuti alla presentazione della dichiarazione ogni anno utilizzando l'apposito modello previsto dalla normativa vigente.
5. In ogni caso deve essere presentata dal soggetto passivo idonea dichiarazione ai fini dell'applicazione dei seguenti benefici:
  - esenzione per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22/4/2008, pubblicato nella G.U. n. 146 del 24/6/2008, adibiti ad abitazione principale;
  - esenzione per 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;
  - esenzione per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita o per quelli acquistati dall'impresa costruttrice sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) d) e f) del DPR n. 380/2001 (c.d. Beni merce) e fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (esenzione in vigore a partire dal 1° gennaio 2022 salvo variazioni di legge).
6. La dichiarazione va presentata inoltre per i casi di riduzione, agevolazione ed esenzione se l'ente non è in grado di conoscere altrimenti le informazioni per verificare il corretto assolvimento dell'imposta da parte del contribuente.

#### **Art. 21**

#### **Funzionario Responsabile IMU**

1. Con Deliberazione della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'Imposta ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, c. 778 della L. 160/2019 e s.m.i.

#### **Art. 22**

#### **Poteri del Comune**

1. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario responsabile può:
  - a) inviare questionari al contribuente;
  - b) richiedere dati e notizie, anche in forma massiva, a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti;
  - c) richiedere l'esibizione di documenti atti ad accertare la decorrenza di utilizzo dei locali (contratti di locazione, affitto, scritture private ecc.);
  - d) richiedere notizie relative ai presupposti di applicazione tariffaria ai conduttori, agli occupanti, ai proprietari dei locali e/o delle aree e ad eventuali terzi;
  - e) accedere alle banche dati di altri Enti nelle forme previste da eventuali appositi

accordi o convenzioni attivate con soggetti pubblici e private;

f) richiedere all'amministratore del condominio ed al soggetto gestore di servizi comuni in centri commerciali integrati o locali in multiproprietà la trasmissione di:

- copia del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 c.c. corredato dal numero degli occupanti o detentori delle singole unità immobiliari ed aree del condominio;
- elenco degli occupanti o detentori dei locali ed aree del centro commerciale integrato o del complesso in multiproprietà.

2. L'utente è tenuto a produrre la documentazione e/o le informazioni entro il termine indicato nell'atto di richiesta. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta entro il termine indicato nell'atto di richiesta, e comunque entro 60 giorni dalla sua notificazione, si applica la sanzione amministrativa da € 100,00 a € 500,00; in caso di risposta oltre il termine di 60 giorni dalla notifica, si applica la sanzione da € 50,00 ad € 200,00.

### **Art. 23**

#### **Attività accertativa, sanzionatoria e di riscossione**

1. Gli enti locali procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete ed infedeli e dei versamenti parziali o ritardati e procedono inoltre con accertamento d'ufficio a sanzionare le omesse dichiarazioni e a sanzionare e recuperare gli omessi versamenti.
2. In materia di accertamento (emissione, termini di notifica, motivazioni e contenuto), sanzioni, interessi, rimborsi, compensazioni, arrotondamenti, importi minimi e procedure di riscossione coattiva si fa riferimento alle disposizioni normative vigenti e al vigente Regolamento per l'accertamento e la riscossione delle entrate.

### **Art. 24**

#### **Contenzioso e istituti deflativi del contenzioso**

1. Per quanto attiene al contenzioso avverso gli avviso di accertamento, gli atti per la riscossione coattiva, i provvedimenti di irrogazione di sanzioni e il diniego di rimborso nonché per quanto attiene agli istituti deflattivi del contenzioso si rimanda interamente alle disposizioni di legge e agli specifici regolamenti in vigore.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 25**

#### **Entrata in vigore del regolamento e norme di rinvio**

1. Il presente regolamento entra in vigore al 1° gennaio 2023 e ogni disposizione regolamentare trova applicazione nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria anche tenuto conto dei principi espressi dal diritto vivente sulla corretta applicazione delle disposizioni normative.
2. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme vigenti e il Regolamento per l'accertamento e la riscossione delle entrate in vigore.