



R CITTÀ DI
ACCONIGI | Provincia di Cuneo

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

**approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 25/06/2020
modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 38 del 19/12/2025**

INDICE GENERALE

Articolo 1 - Oggetto	3
Articolo 2 - Aliquote d'imposta	3
Articolo 3 - Immobili posseduti da enti non commerciali	3
Articolo 4 - Abitazione principale. Ulteriore equiparazione.....	4
Articolo 4-bis - Agevolazioni per nuovi insediamenti produttivi, commerciali o per l'esercizio di arti e professioni	4
Articolo 5 - Determinazione del valore venale delle aree fabbricabili	4
Articolo 6 - Fabbricati inagibili o inabitabili	5
Articolo 7 - Modalità di presentazione delle comunicazioni.....	6
Articolo 8 - Modalità di versamento.....	7
Articolo 9 - Versamenti dei contitolari	8
Articolo 10 - Rinvio dinamico e ad altre disposizioni	8
Articolo 11 - Efficacia del Regolamento	8

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, integra, in quanto compatibile, le disposizioni di cui all'articolo 1 commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, nonché altre specifiche disposizioni di Legge in materia di entrate proprie dell'Ente Locale, con particolare riferimento all'articolo 1 commi da 161 a 169 della Legge 27/12/2006 n.296

Articolo 2 - Aliquote d'imposta

1. Le aliquote e la detrazione per l'abitazione principale sono stabilite dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità. La deliberazione anche se approvata successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, ha effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.

2. Al fine di promuovere i contratti di locazione a canone concordato, oltre alle agevolazioni già previste per tale fattispecie dalla normativa nazionale, l'Amministrazione può deliberare annualmente un'aliquota diversificata.

3. In caso di mancata adozione della deliberazione, si intendono prorogate le aliquote dell'anno precedente, come previsto dalla normativa.

Articolo 3 - Immobili posseduti da enti non commerciali

1. Fatte salve le esenzioni dal pagamento dell'Imposta Municipale Propria previste dall'art.1, comma 759, lettera g) della Legge 27/12/2019 n. 160, l'esenzione concernente gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui all'art. 7 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 30/12/1992 n.504 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste dalla medesima lettera i) si applica a condizione che gli stessi immobili, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

2. L'esenzione di cui al comma 1 si applica anche nel caso in cui il soggetto possessore conceda in comodato gratuito l'immobile ad altro soggetto, a condizione che entrambi i soggetti (possessore ed utilizzatore) rientrino fra quelli di cui all'art. 7 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 30/12/1992 n.504 e che gli immobili concessi in comodato gratuito siano destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste dalla medesima lettera i).

3. Per beneficiare dell'esenzione di cui sopra, gli interessati devono presentare al Comune apposita dichiarazione, secondo le modalità previste dall'art. 7 del presente regolamento

Articolo 4 - Abitazione principale. Ulteriore equiparazione

1. In aggiunta alle fattispecie equiparate all'abitazione principale e relative pertinenze, indicate all'articolo 1 comma 741 della Legge n. 160/2019, è equiparata all'abitazione principale, ai fini dell'esenzione dall'imposta, l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile a catasto e relativa pertinenze, già utilizzata quale abitazione principale e posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o concessa in comodato e che sia assoggettata al pagamento della TARI.
2. Per beneficiare dell'equiparazione di cui sopra, gli interessati dovranno presentare al Comune, ufficio tributi, apposita comunicazione secondo le modalità previste dall'art.7 del presente regolamento comprovante il ricovero permanente in istituto e la disponibilità dell'abitazione.

Articolo 4/bis - Agevolazioni per nuovi insediamenti produttivi, commerciali o per l'esercizio di arti e professioni

1. Al fine di favorire la localizzazione di nuove imprese sul territorio, il Consiglio comunale individua apposite tariffe agevolate per i fabbricati accatasti nelle categorie catastali A10-B-C-D (esclusi D1- D7), posseduti ed utilizzati dai soggetti passivi IMU che iniziano nuove attività aventi carattere produttivo, commerciale o per l'esercizio di arti e professioni, sul territorio del Comune di Racconigi a far data dal 1° gennaio 2026. L'agevolazione è applicabile anche nel caso in cui l'impresa utilizzi direttamente l'immobile concesso in locazione finanziaria a titolo di locatario.
2. La durata dell'agevolazione è riconosciuta per 36 mesi a decorrere dalla data di inizio attività.
3. La cessazione dell'attività determina la decadenza del beneficio agevolativo, qualora ancora spettante.

Articolo 5 - Determinazione del valore venale delle aree fabbricabili

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al 1° gennaio di ciascun anno o a far data dall'adozione definitiva da parte del Comune degli strumenti urbanistici (generalisti e di variazione). Tale valore è determinato avendo a riferimento gli elementi di cui all'articolo 1 comma 746 della Legge n. 160/2019
2. Ai sensi dell'articolo 1 comma 777 della Legge n. 160/2019, il Consiglio comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune, per prevenire l'insorgere del contenzioso. Di tali valori può comunque non essere tenuto conto, in presenza di documentati e motivati scostamenti, desumibili da atti formali.
3. I valori così determinati possono essere modificati periodicamente con deliberazione della Giunta comunale, avente effetto con riferimento al 1° gennaio dell'anno d'imposta in corso alla data della sua adozione, ovvero a far data dall'adozione definitiva da parte del Comune

degli strumenti urbanistici generali e di variazione. Nel caso di adozione successiva alla scadenza del versamento in acconto, è ammesso il conguaglio a saldo dell'imposta dovuta senza addebito di sanzioni.

4. Non può in ogni caso essere riconosciuto il rimborso dell'imposta versata in eccedenza, nel caso in cui il contribuente abbia indicato quale valore delle aree edificabili un importo superiore ai valori predeterminati. In tal caso l'imposta è comunque dovuta nella misura di quanto dichiarato.

5. Qualora non sia approvata la deliberazione di fissazione dei valori delle aree edificabili, ovvero il valore delle aree oggetto di valutazione non sia ricompreso tra quelli definiti nella citata deliberazione, il Dipartimento Tecnico provvede alla definizione del valore necessario, secondo i criteri di cui all'art.1 comma 746 della Legge n. 160/2019.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero, ivi compresi gli interventi ricadenti aree agricole, le quali sono considerate aree edificabili a decorrere dalla data di rilascio del titolo autorizzatorio o di presentazione della dichiarazione di inizio attività ai fini urbanistici e fino alla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

7. Oltre alle aree utilizzabili a scopo edificatorio di cui al comma 6, sono altresì considerate aree edificabili agli effetti dell'imposizione IMU, le aree utilizzate a scopo edificatorio in base alle possibilità effettive di edificazione, anche qualora le stesse non siano considerate edificabili in base allo strumento urbanistico generale (come, a titolo esemplificativo l'installazione di antenne o impianti fotovoltaici su terreni agricoli)

8. Secondo quanto previsto dall'art. 1 comma 741 lett. a) della Legge n. 160/2019 sono considerate parte integrante del fabbricato esclusivamente le aree che ne costituiscono pertinenza ai fini urbanistici, purchè accatastate unitariamente.

Articolo 6 - Fabbricati inagibili o inabitabili

1. La base imponibile dell'Imposta municipale propria è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

2. Sono considerati inagibili o inabitabili, ai fini del presente regolamento i fabbricati oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso a cui sono destinati a seguito di un degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo come definiti all'art.3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

3. Si ritengono comunque inabitabili o inagibili i fabbricati che, prima di qualunque intervento edilizio si trovino in una o più delle seguenti condizioni e siano di fatto non utilizzati e privi di persone residenti:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- b) strutture verticali (murature portanti, pilastri, muri perimetrali o di confine) lesionate in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
- d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di sgombero a seguito del verificarsi (reale o potenziale) di eventi calamitosi;
- e) edifici residenziali dichiarati inagibili dall'Asl

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili, ma solo se catastalmente autonome.

5. Per poter beneficiare dell'agevolazione il soggetto passivo deve presentare al Comune, entro l'ultima scadenza di pagamento nell'anno in cui si verifica la situazione di inagibilità o inabilità apposita comunicazione con allegata la documentazione di cui al comma successivo.

6. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere:

- a) dichiarato dal contribuente con autocertificazione ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e successive modificazioni con allegata perizia statica a firma di tecnico abilitato nei casi di cui al precedente comma 3 lettere a) e b), oppure ordinanza o altra idonea documentazione nei casi di cui al precedente comma 3 lettere c), d) ed e).
- b) accertato dall'Ufficio Tecnico comunale, su richiesta del contribuente, con perizia con costi a carico del proprietario determinati in base a tariffe stabilite annualmente in sede di approvazione del bilancio di previsione;

7. La comunicazione di cui al precedente comma 5, resa tardivamente non dà diritto all'applicazione retroattiva dell'agevolazione, mentre ha effetto per gli anni successivi fino a che permangono le condizioni di inagibilità o inabitabilità

8. I locali dichiarati inagibili non potranno essere utilizzati o occupati prima della realizzazione delle opere di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistiche e, previa richiesta da parte del proprietario, del rilascio del relativo certificato di agibilità o dell'attestazione, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 7 - Modalità di presentazione delle comunicazioni

1. Per beneficiare delle agevolazioni previste dal presente regolamento, ivi compreso il riconoscimento del requisito di pertinenza dell'abitazione principale, nelle more dell'approvazione del Decreto di cui al comma 769 dell'art.1 della Legge 160 del 27/12/2020, i soggetti interessati devono presentare apposita dichiarazione attestante i requisiti richiesti per ciascuna fattispecie, su modelli predisposti dal Comune.

2. La sottoscrizione delle dichiarazioni deve essere apposta in presenza del dipendente addetto al ritiro delle stesse o in alternativa le dichiarazioni possono essere presentate, anche in formato digitale, unitamente a copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore.

3. Ciascuna dichiarazione, per essere valida dal 1° gennaio dell'anno di riferimento, deve essere presentata entro la scadenza stabilita per il pagamento del saldo per il medesimo anno.
4. La dichiarazione produce i suoi effetti anche per gli anni d'imposta successivi qualora permangano in capo ai soggetti i requisiti necessari per beneficiare delle agevolazioni
5. Per usufruire dell'aliquota di cui al punto 2) dell'art. 2 del presente regolamento (affitti concordati), prevista per le abitazioni locate, escluse le pertinenze, a soggetti che le utilizzino come abitazione principale, alle condizioni definite negli accordi territoriali tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, come previsto dall'art. 2, comma 3, della legge 431/98 occorre che gli interessati presentino al Comune di Racconigi, entro la scadenza stabilita per il pagamento del saldo dell'anno di stipula del contratto, copia del contratto di locazione.
6. L'aliquota ridotta si applica dalla data di decorrenza del contratto di locazione, solo a condizione che il locatore trasferisca la propria residenza nell'immobile locato entro 60 giorni. In tutti gli altri casi, l'applicazione dell'aliquota agevolata si applica soltanto dalla data di trasferimento di residenza come dalle risultanze anagrafiche. Prima del pagamento della prima rata IMU successiva alla stipula del contratto, il proprietario è tenuto a presentare copia del contratto, anche nel caso in cui lo stesso sia stato redatto con la collaborazione delle associazioni di categoria.
7. In caso di rescissione anticipata del contratto ed in caso di mancato rinnovo tacito alla naturale scadenza, il proprietario, entro 60 giorni, è tenuto a comunicare all'ufficio tributi, mediante appositi modelli, il venir meno del requisito agevolativo.

Articolo 8 - Modalità di versamento

1. L'imposta va versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto viene computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. Il versamento dell'imposta è effettuato secondo le disposizioni di cui all'art.17 del D.Lgs. 9/07/1997 n. 241 (modello F24), con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia dell'Entrate, nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale e con le altre modalità previste dal medesimo codice. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
3. E' possibile non effettuare il versamento, qualora l'imposta complessivamente dovuta da ogni contribuente per l'anno, (e non per le singole rate di acconto e di saldo), sia di importo inferiore ad euro 5,00.
4. Per il solo anno di imposta 2020, per effetto dell'emergenza sanitaria internazionale venutasi a creare a causa della pandemia da Covid-19 e nel rispetto di quanto previsto dal comma 775 dell'art.1 della Legge n. 160/2019, non si applicano sanzioni ed interessi per i

contribuenti che abbiano registrato difficoltà economiche derivanti da tale emergenza sanitaria, nel caso in cui il versamento in acconto, pur se effettuato oltre il termine di legge del 16 giugno, sia effettuato entro e non oltre il 31 luglio 2020.

Articolo 9 - Versamenti dei contitolari

1. I versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri non sono di norma ammessi. Tuttavia non sono sanzionate le irregolarità quando l'imposta sia assolta totalmente per l'anno di riferimento e siano facilmente identificabili i singoli contitolari anche con la collaborazione attiva del contribuente interessato.

Articolo 10 - Rinvio dinamico e ad altre disposizioni

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rimanda alle norme contenute nell'art. 1 commi da 739 a 783 della Legge n. 160 del 27/12/2019, nell'art. 1 commi da 161 a 169 della Legge 27/12/2006 n.296, nel D. Lgs. n. 504 del 30/12/1992 ed alle speciali norme legislative vigenti in materia.

Articolo 11 - Efficacia del Regolamento

1. Il presente Regolamento, adottato nei termini previsti l'art.138 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34, entra in vigore e presta i suoi effetti dal 1° gennaio 2020,