



COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (cd. I.M.U.)

ART. 1 – OGGETTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

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

ART. 2 – PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA E DEFINIZIONI

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, comprese l'abitazione principale classificata esclusivamente nelle categorie catastali A1, A8 e A9 e le pertinenze della stessa, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

2. L'imposta è dovuta per anni solari 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 almeno quindici giorni è computato per intero. 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

3. Ai fini dell'applicazione dell'imposta:

per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano¹ con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area

¹ Classificazione catastale dei fabbricati: 1. IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA = Gruppo A: A/1-Abitazioni di tipo signorile; A/2-Abitazioni di tipo civile; A/3-Abitazioni di tipo economico; A/4-Abitazioni di tipo popolare; A/5-Abitazioni di tipo ultrapolare; A/6-Abitazioni di

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; 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;

- a) per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
- b) per **pertinenza** dell'abitazione principale si intende l'unità immobiliare destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione medesima, (art. 817 c.c.²) qualora ricorrano le condizioni di cui al successivo articolo 5;
- c) per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o in base agli strumenti urbanistici attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
- d) per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

ART. 3 - UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

1. E' considerata abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. 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.

2. Lo stesso trattamento vale per le pertinenze dell'unità di cui al comma 1 come individuate nel successivo articolo 5, purché non locate.

3. All'abitazione principale si applica la detrazione di cui al comma 749 dell'art. 1 della legge 160/2019, nella misura e con le modalità in esso stabilite.

4. La detrazione di cui al comma 3 si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dall'Agenzia regionale territoriale per l'edilizia (A.R.T.E)

tipo rurale; A/7-Abitazioni in villini; A/8-Abitazioni in ville; A/9-Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici; A/10-Uffici e studi privati; A/11-Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. Gruppo B: B/1-Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme; B/2-Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro); B/3-Prigioni e riformatori; B/4-Uffici pubblici; B/5-Scuole, laboratori scientifici; B/6-Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici della categoria A/9; B/7-Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti; B/8-Magazzini sotterranei per depositi di derrate. Gruppo C: C/1-Negozi e botteghe; C/2-Magazzini e locali di deposito; C/3-Laboratori per arti e mestieri; C/4-Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro); C/5-Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro); C/6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro); C/7-Tettoie chiuse o aperte. 2. IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE = Gruppo D: D/1-Opifici; D/2-Alberghi e pensioni (con fine di lucro); D/3-Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro); D/4-Case di cura ed ospedali (con fine di lucro); D/5-Istituti di credito, cambio ed assicurazione (con fine di lucro); D/6-Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro); D/7-Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; D/8-Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; D/9-Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio; D/10-Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. 3. IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE = Gruppo E: E/1-Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei; E/2-Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio; E/3-Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche; E/4-Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche; E/5-Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze; E/6-Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale; E/7-Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti; E/8-Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia; E/9-Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

² Art. 817 del codice civile. Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

ART. 4 – ASSIMILAZIONE AL TRATTAMENTO DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI

1. Sono assimilate all'abitazione principale:

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale³;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;

2. Per usufruire dell'assimilazione di cui ai punti 3, 4, 5 e 6 il contribuente deve presentare, entro il 31 dicembre successivo al verificarsi della condizione, una idonea comunicazione ai sensi del successivo art. 16.

ART. 5 - PERTINENZE

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta, per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente le unità immobiliari di cui alla lettera c) del comma 3 del precedente articolo 2 classificate nelle categorie catastali C/2 (*Magazzini e locali di deposito*), C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*) e C/7 (*Tettoie chiuse o aperte*), limitatamente ad una per ciascuna categoria indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo ovvero purché non ci siano già porzioni di fabbricati delle tipologie suddette ricompresi nella consistenza catastale dell'abitazione ed indicati nella relativa planimetria catastale. È necessario altresì che ci sia coincidenza nella titolarità dell'abitazione e delle pertinenze e che l'utilizzo sia del soggetto passivo.

³ Art. 1 DM 22/04/2008 comma 2- E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

Si intendono come tali anche quelle a servizio di più unità immobiliari, limitatamente alla quota di proprietà.

2. Qualora il contribuente possieda per lo stesso immobile adibito ad abitazione principale più pertinenze con le caratteristiche di cui al precedente comma, per usufruire dell'aliquota e, eventualmente, della detrazione previste per l'abitazione principale su una pertinenza in particolare, deve presentare, entro il 31 dicembre successivo al verificarsi della condizione, una idonea comunicazione ai sensi del successivo art. 16, attestante la condizione di pertinenza dell'immobile. In assenza di comunicazione l'agevolazione sulla pertinenza sarà attribuita d'ufficio.

3. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, ma si può detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

ART. 6 – BASE IMPONIBILE

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%⁴, i seguenti moltiplicatori:

- a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, con esclusione della categoria catastale A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 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 nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- d) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, con esclusione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- e) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;

2. Per i terreni agricoli, 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%⁵, un moltiplicatore pari a 135.

3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è costituito, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

4. In caso di locazione finanziaria il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo;

5. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

⁴ Rendite rivalutate ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge n. 662 del 23 dicembre 1996 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.

⁵ Redditi rivalutati ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge n. 662/1996

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato, da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. A questo fine si considera inagibile unicamente la fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La comunicazione, redatta con le modalità di cui al successivo art. 16 opera dalla data di presentazione.
- c) Per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 concesse in comodato ad un parente in linea retta entro il primo grado che utilizzi l'immobile quale propria abitazione principale. E' inoltre necessario che
- Il contratto di comodato sia registrato
 - il comodante possieda una sola abitazione in Italia, ovvero possieda nel solo Comune di Andora l'unico immobile adibito a propria abitazione principale purché non classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - il comodante risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo, in caso di presenza di figli minori. Per beneficiare dell'agevolazione, il comodante deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti tramite la dichiarazione di cui al successivo art. 16.

La fattispecie di cui al presente comma è alternativo all'agevolazione di cui all'art. 12, comma 2.

ART. 7 - AREE FABBRICABILI

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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.

2. A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006⁶, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001⁷, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

⁶ D.L. 4 luglio 2006, n. 223 "Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale" Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 4 agosto 2006, n. 248 entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

⁷ D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

4. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 446/97⁸.

5. Il potere degli uffici comunali di accertare un maggior imponibile IMU sulla base del valore in comune commercio delle aree fabbricabili è inibito qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quelli predeterminati sulla base della delibera di cui al comma 4.

6. I valori di cui al comma 4 hanno l'esclusivo effetto indicato al comma 5, finalizzato a ridurre l'insorgenza del contenzioso con i contribuenti, fermo restando che il valore imponibile delle aree fabbricabili è quello di cui all'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992; per tale motivo, non è dovuto alcun rimborso al contribuente in caso di versamento superiore a quello derivante dall'applicazione dei valori di cui al comma 4.

7. Nelle zone Re-Cs e Pr non si fa luogo ad accertamento di maggior valore nei confronti dei possessori di aree che nel loro complesso non siano autonomamente utilizzabili ai fini edificatori, qualora l'imposta sia versata sulla base del 50% del valore indicato nella delibera di cui al comma 4.

8. Sono soggette all'imposta anche le aree in zona agricola utilizzate per edificare fabbricati rurali solo laddove gli stessi non abbiano i requisiti previsti dall'art. 9 delle legge 26.02.1994 n. 133 e limitatamente al periodo intercorrente fra il rilascio del permesso a costruire ed il termine dei lavori o l'effettivo utilizzo.

9. La comunicazione da effettuarsi ai sensi dell' art. 31, comma 20, della L. 289/2002⁹ relativa all'attribuzione ad un terreno la natura di area fabbricabile, viene effettuata a cura del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tributi.

10. L'Ufficio Edilizia Privata su richiesta del contribuente attesta se un'area è fabbricabile in base ai criteri di cui sopra.

11. Per le aree divenute inedificabili a seguito di modifica agli strumenti urbanistici,-non spetta alcun rimborso.

ART. 8 - AREE EDIFICABILI POSSEDUTE DA COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

1. Sono considerate comunque non fabbricabili le aree che, pur utilizzabili a scopo edificatorio in base ai soli strumenti urbanistici generali o in base agli strumenti urbanistici attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione, sono possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, qualora sulle stesse persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali e il soggetto passivo, persona fisica, sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale iscritto al registro imprese e sottoposto al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

2. Per usufruire del beneficio di cui al comma 1, il contribuente deve presentare, entro il 31 dicembre successivo al verificarsi della condizione, una idonea comunicazione ai sensi del successivo art. 16.

⁸ Vedi nota 1

⁹ L. 27-12-2002 n. 289 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2003)

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

ART. 9 – SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui al precedente articolo 2, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

2. E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

3. Nel caso di concessione di 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. In presenza di 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, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

ARTICOLO 10 - DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote deliberate annualmente dal Consiglio Comunale.

2. Per usufruire dell'aliquota agevolata devono sussistere le condizioni di cui al successivo art. 12.

3. Le eventuali modificazioni delle aliquote ~~di cui al comma 4~~ sono deliberate entro il termine stabilito da norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione e, anche se deliberate successivamente all'inizio dell'esercizio ma entro tale termine, si applicano in ogni caso dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In mancanza di modificazioni, continuano a valere le aliquote in vigore. Il termine previsto dal presente comma, qualora variato da norme statali, sarà recepito anche senza apposita modifica regolamentare.

4. Ai sensi dell'art. 9, comma 3 bis del D.L. n. 557 del 30 dicembre 1993, convertito con modificazioni dalla L. n. 133 del 26 febbraio 1994 hanno il carattere della ruralità le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135¹⁰ del codice civile, che possiedano il requisito di ruralità assegnato dall'Agenzia del Territorio e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96¹¹;

¹⁰ Vedi nota 5

¹¹ L. 20 febbraio 2006, n. 96 Disciplina dell'agriturismo

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- h) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

ARTICOLO 11 – ESENZIONI

1. Sono esenti dall'imposta le fattispecie disciplinate dall'art. 1, comma 759, della legge 27.12.2019 n. 160 ed in particolare:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle provincie, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9¹²;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali (immobili totalmente adibiti a sedi, aperte al pubblico, di musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche) di cui all'articolo 5bis del D.P.R. n. 601/1973¹³;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- 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'11.02.1929 e reso esecutivo con la legge 27.05.1929 n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dalle imposte sui redditi dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs 30.12.1992 n. 504¹⁴ e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 91 bis¹⁵ del D.L. 24.01.2012 n. 1, convertito con modificazioni, dalla legge 24.03.2012 n. 27, nonché il regolamento di cui al D.M 19.11.2012 n. 200.

¹² Vedi nota 3

¹³ Decreto del Presidente della Repubblica n. 601 del 29 settembre 1973 - Disciplina delle agevolazioni tributarie. L'articolo 5 bis, comma 1, dispone che: "Non concorrono alla formazione del reddito delle persone fisiche, del reddito delle persone giuridiche e dei redditi assoggettati alla imposta locale sui redditi, ai fini delle relative imposte, i redditi catastali degli immobili totalmente adibiti a sedi, aperte al pubblico, di musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche statali, di privati, di enti pubblici, di istituzioni e fondazioni, quando al possessore non derivi alcun reddito dalla utilizzazione dell'immobile. (omissis)".

¹⁴ D.Lgs 31.12.1992 n. 504, art. 7, comma 1 lett. i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

¹⁵ D.L. 1/2012, art. 91 bis, comma 2. Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione di cui al comma 1 si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'articolo 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286. Le rendite catastali dichiarate o attribuite in base al periodo precedente producono effetto fiscale a partire dal 1° gennaio 2013.

3. Nel caso in cui non sia possibile procedere ai sensi del precedente comma 2, a partire dal 1° gennaio 2013, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione. Con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

- le abitazioni principali e le pertinenze delle medesime, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - I terreni agricoli:
 - ✓ Posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29.03.2004 n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3 del D.Lgs. 99/2004¹⁶, indipendentemente dalla loro ubicazione;
 - ✓ Ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28.12.2001 n. 448;
 - ✓ A immutabile destinazione agro silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisa e inusucapibile.
 - ✓ Posseduti nel Comune di Andora in quanto ricadente nell'elenco dei Comuni esenti di cui alla circolare del MEF n. 9 del 14.06.1993 (art 1, comma 13 L. 28.12.2015 n. 208).
2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

ART. 12 – AGEVOLAZIONI

1. Godono di agevolazioni le seguenti unità immobiliari:

1. Usufruiscono della riduzione del 25% sull'aliquota deliberata dal Comune le unità immobiliari adibite a civile abitazione concesse in locazione a canone concordato¹⁷;
2. In alternativa alla ipotesi disciplinata all'art. 6, comma 5, lettera c) del presente Regolamento, usufruiscono di aliquota agevolata le abitazioni in categoria catastale A, esclusi gli A/1, A/8, A/9 e A10 concesse dal proprietario in comodato a condizione che:
 - a. il contratto di comodato sia registrato;
 - b. che fra comodante e comodatario esista un rapporto di parentela in linea retta o collaterale fino al secondo grado;
 - c. che il comodatario utilizzi l'immobile quale abitazione principale;
 L'agevolazione si applica indipendentemente dal numero di immobili posseduti in Italia dal comodante.
3. Usufruiscono di aliquota agevolata le abitazioni in categoria catastale A, esclusi gli A/1, A/8, A/9 e A10 concessi in locazione a persone fisiche ivi residenti. L'agevolazione per il periodo dell'anno in cui il locatario ha nell'immobile la propria residenza ed effettiva dimora. (Per questa agevolazione non è necessario presentare alcuna comunicazione)
4. Usufruiscono di aliquota agevolata gli immobili delle categorie catastali C1 e C3 concessi in locazione a microimprese, così come definite dalla raccomandazione della Commissione Europea

finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400 (176), entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione, gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale, nonché i requisiti, generali e di settore, per qualificare le attività di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, come svolte con modalità non commerciali.

16 D.Lgs 99/2004, art. 1, comma 3. Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
 c) nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

¹⁷ Si tratta degli immobili di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 -Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

n. 361 del 06/05/2003. L'agevolazione spetta a condizione che l'impresa sia iscritta alla Camera di Commercio e che gli immobili risultino sede dell'attività o unità locale, da visura camerale e per il solo periodo in cui ciò avviene. L'agevolazione si applica anche agli immobili posseduti in locazione finanziaria, sempre che sussistano le condizioni di cui al presente comma. Tutti i contratti di locazione devono essere registrati.

2. Per fruire delle agevolazioni è necessario presentare idonea comunicazione ai sensi dell'art. 16, con la sola eccezione di cui al punto 3 del comma 1 per gli immobili locati.

3. In caso di decesso le agevolazioni si estendono automaticamente agli eredi qualora permangano tutte le condizioni.

ART. 13 – VERSAMENTI

1. L'imposta è dovuta per anni solari 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 è computato per intero. 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

2. I soggetti passivi effettuano in autoliquidazione il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso, in due rate di pari importo, 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. Qualora tali termini di versamento scadano di sabato, domenica od altro giorno festivo, gli stessi sono prorogati d'ufficio al primo giorno feriale successivo.

3. 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.

4. Il versamento è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 tramite modello F24¹⁸, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, nonché tramite apposito bollettino di conto corrente postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma PagoPA di cui all'art. 5 del CAD di cui al D. Lgs 7.03.2005 n. 82 e con altre modalità previste dallo stesso codice.

5. L'imposta è versata in via autonoma da ciascun soggetto passivo. I versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento e sia individuato l'immobile cui i versamenti si riferiscono.

6. Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a € 0,49, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

7. Non si procede al versamento dell'IMU qualora l'importo dovuto sia inferiore a € 12,00. Tale importo minimo deve essere riferito all'IMU complessivamente dovuta nell'anno e non ai singoli importi o agli importi relativi alle singole rate o ai singoli immobili.

¹⁸ Secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 9 luglio 1997 - Norme di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi e dell'imposta sul valore aggiunto, nonché di modernizzazione del sistema di gestione delle dichiarazioni

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

8. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a)¹⁹, del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.

9. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2)²⁰, del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

10. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

ART. 14 – QUOTA RISERVATA ALLO STATO

1. Ai sensi dell'articolo 1, comma 744, della Legge n. 160/2019, è riservata allo Stato la quota di gettito IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, stabilita per legge; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dal Comune e che insistono sul proprio territorio.

2. Alla quota di imposta riservata allo Stato non si applicano detrazioni e riduzioni di aliquota deliberate dal Consiglio Comunale ai sensi del presente regolamento.

3. Il versamento della quota riservata allo Stato deve essere effettuato direttamente dal contribuente contestualmente a quello relativo alla quota comunale, secondo le modalità di cui all'articolo 13 del presente regolamento.

4. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal Comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

ART. 15 – DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi, ad eccezione di quelli di cui al comma 759, lettera g) della legge 160/2019, devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

2. Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

3. Fino all'emanazione del suddetto decreto la dichiarazione deve essere presentata dai soggetti passivi, sull'apposito modello di cui al DM 30.10.2012, in relazione ai seguenti casi:

- a) possesso di immobile a titolo di diritto reale di uso, abitazione, enfiteusi, locazione finanziaria, concessione di area demaniale, o di diritto di godimento a tempo parziale (multiproprietà);

¹⁹D.Lgs 2005/206 art. 69, comma 1, lett a)"contratto di multiproprietà": un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione;

²⁰ Art. 1117 c.c. n.2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

- b) possesso di fabbricato classificabile nel gruppo catastale D non iscritto a catasto o iscritto ma senza attribuzione di rendita;
- c) possesso di fabbricato rurale (abitazione e relative pertinenze ed immobili strumentali) non ancora accatastato;
- d) possesso di area fabbricabile, anche a seguito di trasformazione di terreno agricolo o di demolizione di fabbricato;
- e) possesso di immobile a titolo di piena proprietà da parte del medesimo soggetto già nudo proprietario, a seguito di estinzione di un diritto reale di godimento;
- f) possesso di immobile a seguito di assegnazione al socio di cooperativa edilizia a proprietà divisa o indivisa;
- g) possesso di immobile a seguito di fusione, incorporazione o scissione di persone giuridiche;
- h) possesso di immobile proveniente da vendita all'asta giudiziaria o da procedura fallimentare o di liquidazione coatta amministrativa;
- i) In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui alla legge 160/2019, art. 1 comma 741, lettera c), numeri 3) e 5), e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.
- j) Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.
- k) ogni altra ipotesi di possesso di immobile qualora siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

4. La dichiarazione iniziale di cui al comma 1 ha effetto anche per gli anni successivi, a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati od elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. In tal caso il soggetto passivo è tenuto a presentare al Comune, nelle forme indicate al medesimo comma 1, una dichiarazione di variazione in ordine alle modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione.

5. Nel caso di più soggetti passivi in ordine ad un medesimo immobile, può essere presentata dichiarazione, iniziale o di variazione, congiunta.

6. Per gli immobili oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, indicati all'articolo 1117 del codice civile²¹, ai quali è attribuita o attribuibile autonoma rendita catastale, le dichiarazioni di cui ai commi 2 e 3 devono essere presentate dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

7. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Tali soggetti sono altresì tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

8. Le dichiarazioni di cui ai commi precedenti, sottoscritte ai sensi di legge, possono essere presentate:

²¹ L'articolo 1117 del codice civile dispone che: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini"

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

- a) direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune;
- b) a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, con allegata la fotocopia del documento di identità del dichiarante; in tal caso si considera presentata nel giorno di spedizione;
- c) via fax, con allegata la fotocopia del documento di identità del dichiarante; in tal caso si considera presentata nel giorno di ricezione;
- d) a mezzo posta elettronica certificata; qualora la casella di posta certificata non sia di chi presenta la dichiarazione, alla stessa deve essere allegata una copia del documento di identità del dichiarante.

ART. 16 – COMUNICAZIONI PER L'APPLICAZIONE DI AGEVOLAZIONI, ASSIMILAZIONI, ESENZIONI, RIDUZIONI

1. Il contribuente può usufruire dei benefici di cui ai precedenti articoli 4, 5, 6, 8, 10 e 12 (escluso punto 3 del comma 1) solo comunicando al Comune l'applicazione di tali benefici.

2. La comunicazione, condizione essenziale per l'applicazione del beneficio ed avente per oggetto esclusivamente l'immobile interessato, deve essere presentata, tassativamente entro il 31 dicembre dell'anno in cui l'evento si è verificato e/o in cui l'applicazione del beneficio ha avuto inizio, su appositi modelli predisposti dal Comune e resi disponibili presso gli uffici o sul sito internet dello stesso. Alla comunicazione deve essere allegata la documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti qualora gli stessi non siano accertabili attraverso banche dati pubbliche.

3. La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi, a condizione che non si verifichino modificazioni delle condizioni del contribuente che possano influire sull'applicazione del beneficio. In tal caso il contribuente deve presentare al Comune una nuova comunicazione, nelle forme e nei termini di cui al comma 2.

4. L'omessa o tardiva presentazione della comunicazione ovvero l'omessa, incompleta o infedele indicazione nella comunicazione dei dati previsti comporta l'inapplicabilità assoluta da parte del contribuente del beneficio, con conseguente recupero da parte del Comune dell'imposta eventualmente non corrisposta ed applicazione delle relative sanzioni. In caso di presentazione tardiva della comunicazione o di successiva integrazione o rettifica della comunicazione presentata, il beneficio non potrà essere in alcun caso applicato con riferimento ai periodi d'imposta antecedenti la presentazione o l'integrazione o rettifica, ma solo con riferimento ai periodi d'imposta successivi.

5. Le dichiarazioni di cui ai commi precedenti, sottoscritte ai sensi di legge, e sui modelli predisposti dal Comune, possono essere presentate:

- a) direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune;
- b) a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, con allegata la fotocopia del documento di identità del dichiarante; in tal caso si considera presentata nel giorno di spedizione;
- c) via fax, con allegata la fotocopia del documento di identità del dichiarante; in tal caso si considera presentata nel giorno di ricezione;
- d) a mezzo posta elettronica certificata; qualora la casella di posta certificata non sia di chi presenta la dichiarazione, alla stessa deve essere allegata una copia del documento di identità del dichiarante.

ART. 17 – COMUNICAZIONE CON I CONTRIBUENTI - TRASPARENZA

1. L'ufficio tributi informa i contribuenti con le modalità più efficaci e più comode per il contribuente, utilizzando i moderni mezzi di comunicazione, quali la posta elettronica semplice, il sito internet del Comune, la pagina Facebook del Comune.
2. Le comunicazioni al contribuente possono avvenire sia per posta ordinaria che per e mail.
3. Qualora dalla comunicazione possano derivare conseguenze per il contribuente, la comunicazione avviene via raccomandata a.r. per i soggetti privati e via PEC per le aziende.
4. La comunicazione via PEC può essere utilizzata anche per i privati qualora il contribuente comunichi la propria PEC all'ufficio tributi e chieda di essere contattato con tale modalità.
5. Il Comune rende disponibile al contribuente tutta la modulistica necessaria alla pagina del proprio sito internet http://www.comune.andora.sv.it/IT/Page/t01/view_html?idp=211
6. Il Comune mette inoltre a disposizione dei contribuenti in forma gratuita uno strumento per calcolare l'imposta dovuta, già completo delle aliquote applicate.

ART. 18 – FUNZIONARIO RESPONSABILE

1. Con deliberazione della Giunta comunale è designato il funzionario responsabile a cui sono conferiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'IMU, compresi quelli di sottoscrivere le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, di apporre il visto di esecutività sugli eventuali ruoli e di disporre le rateazioni, gli sgravi ed i rimborsi.
2. Il funzionario responsabile di cui al comma 1 ha la rappresentanza in giudizio del Comune per le controversie relative all'IMU

ART. 19 – ATTIVITÀ DI CONTROLLO E DI ACCERTAMENTO

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi da 692 a 702 della legge 27 dicembre 2013 n. 147 e nell'articolo 1, commi da 161 a 170, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.
2. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, avviso di accertamento in rettifica o d'ufficio;.
3. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio, sottoscritti dal funzionario responsabile di cui al precedente articolo 18 devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. Gli avvisi devono contenere, altresì, l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile presentare ricorso, nonché il termine di 60 giorni entro cui effettuare il relativo pagamento.

4. Ai sensi dell'art. 1, comma 161, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, il termine per la notifica degli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui la dichiarazione o il versamento sono stati e avrebbero dovuto essere effettuati. L'avviso di accertamento può essere notificato a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento. La notificazione a mezzo del servizio postale si considera fatta nella data della spedizione; i termini che hanno inizio dalla notificazione decorrono per il contribuente dalla data in cui l'atto è ricevuto. di accertamento può essere notificato anche a mezzo posta elettronica certificata, con atto firmato digitalmente dal responsabile di imposta.

5. Sulle somme dovute a titolo di IMU in conseguenza delle violazioni sanzionabili si applicano gli interessi nella misura annua del tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dalla data di esigibilità dell'imposta.

6. Per le finalità di cui al presente articolo tutti gli uffici comunali, nel rispetto della normativa vigente in materia di trattamento dei dati personali, mettono a disposizione dell'ufficio tributario comunale i dati contenuti nelle banche dati di rispettiva competenza e trasmettono gli atti contenenti dati rilevanti per lo svolgimento delle attività di verifica (concessioni di spazi ed aree pubbliche, provvedimenti urbanistici, provvedimenti relativi all'esercizio di attività artigianali e commerciali, dati anagrafici relativi alla nascita, decesso, variazione di residenza e di domicilio della popolazione residente, ecc.).

7. In materia di IMU si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base della disciplina di cui al Regolamento generale delle entrate (art. dal 18 al 24) , esclusivamente nelle ipotesi nelle quali sussiste la possibilità di pervenire ad una definizione concordata della base imponibile (come nel caso dell'accertamento del valore venale delle aree edificabili); l'istanza presentata dal contribuente ai sensi dell'articolo 22 del predetto Regolamento comunale, che a pena di improcedibilità deve sempre essere adeguatamente motivata, determina l'avvio del relativo procedimento, con sospensione del termine di impugnazione dell'avviso di accertamento, solo se presentata in una di tali ipotesi.

8. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

9. In caso di mancata collaborazione del contribuente o altro impedimento alla diretta rilevazione, l'accertamento può essere effettuato in base a presunzioni semplici di cui all'art. 2729 c.c..

ART. 20 – SANZIONI

1. Per l'omesso, insufficiente o tardivo versamento, alle prescritte scadenze, di quanto dovuto a titolo di IMU si applica la sanzione amministrativa del 30% dell'importo non versato o versato tardivamente. Per i versamenti eseguiti con un ritardo non superiore a 90 giorni, la sanzione è pari al 15% dell'importo versato tardivamente; per i versamenti eseguiti con un ritardo non superiore a 15 giorni, la sanzione, fermo restando quanto previsto in materia di ravvedimento, è pari all'1% per ciascun giorno di ritardo.

2. In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. Si considera omessa anche la dichiarazione presentata senza l'indicazione di un elemento essenziale

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

3. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. Si considera infedele anche la dichiarazione priva di un elemento incidente sulla determinazione del tributo se non altrimenti desumibile dal Comune.

3 Le sanzioni di cui ai commi precedenti sono irrogate secondo le modalità di cui al decreto legislativo 472/1997.

5. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario di cui all'articolo 19, comma 8, entro il termine di sessanta giorni dalla notifica dello stesso, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500. In caso di risposta oltre il termine di sessanta giorni dalla notifica si applica la sanzione da euro 50 a euro 200.

6. Le sanzioni di cui ai commi 2, 3 e 5 sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

ART. 21 - INTERESSI

1. Per gli interessi di mora, di rateazione e di rimborso si rimanda alle disposizioni del vigente Regolamento generale delle Entrate.

2. Per quanto non specificatamente disposto dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art.1 comma 165 della L. 296/2006²².

ART. 22 – RIMBORSI

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 164, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 il contribuente può chiedere il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di 5 anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

2. L'istanza di rimborso deve essere corredata da documentazione atta a dimostrare il diritto allo stesso. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi a decorrere dalla data di versamento.

3. I rimborsi avvengono con le modalità indicate dall'art. 29 del Regolamento Generale delle Entrate.

4. Non si procede al rimborso per le somme di importo inferiore a € 12,00

5. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro il termine di 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

ART. 23 - COMPENSAZIONI

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 167, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, il contribuente che abbia maturato un credito da parte del Comune a titolo di Imposta Unica Comunale può compensare un proprio debito nei confronti del Comune stesso, a titolo della medesima imposta, presentando apposita istanza con le modalità previste dall'art. 31 del Regolamento Generale delle

²² L. 27-12-2006 n. 296 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007) Art 1, c. 165: la misura annua degli interessi è determinata, da ciascun ente impositore, nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

Entrate. Nell'istanza devono essere indicati l'ammontare del credito e del debito da compensare, allegando alla stessa la documentazione che ne comprova la sussistenza. Le somme di cui si richiede la compensazione non sono produttive di ulteriori interessi. Il Comune comunica al contribuente, nei termini di legge, la concessione del beneficio richiesto a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 24 – ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA

1. Il Comune applica l'istituto dell'autotutela sulla base dei principi stabiliti dalla normativa vigente in materia²³ e con le modalità di cui all'art. 17 del Regolamento generale delle entrate.

ART. 25 – RAVVEDIMENTO OPEROSO

1. Il contribuente può applicare all'IMU l'istituto del ravvedimento operoso come previsto dal D.L. 124/2019, convertito con Legge 157/2019.

2. Per sanare la propria posizione tributaria (rimediando ad un errore, ad una omissione o ad un ritardo), il contribuente deve corrispondere:

- il tributo non versato (o non interamente versato);
- la sanzione;
- gli interessi legali.

3. L'istituto è applicabile a condizione che:

- la violazione non sia già stata constatata dall'ufficio;
- non siano iniziati accessi, ispezioni e verifiche relativi al tributo oggetto di regolarizzazione;
- non siano iniziate altre attività amministrative d'accertamento di cui l'interessato sia a conoscenza.

4. Le tipologie di ravvedimento previste dalla vigente normativa sono:

- **ravvedimento sprint:** la sanzione è ridotta a 1/15 di quella ordinaria (pari allo 0,1%) per ogni giorno di ritardo se il contribuente paga quanto dovuto entro 14 giorni dalla scadenza;
- **ravvedimento breve:** la sanzione fissa ammonta a 1/10 del minimo (pari all'1,5%) se il contribuente paga quanto dovuto dal 15° al 30° giorno di ritardo dalla scadenza;
- **ravvedimento medio o trimestrale:** la sanzione fissa è ridotta a 1/9 del minimo (pari all'1,67%) se il contribuente paga dopo il 30° giorno ed entro il 90° giorno dalla scadenza;
- **ravvedimento lungo o annuale:** la sanzione fissa ammonta a 1/8 del minimo (pari al 3,75%) se il contribuente paga quanto dovuto dopo il 90° giorno di ritardo ed entro 1 anno;
- **ravvedimento lunghissimo o biennale:** la sanzione fissa è ridotta a 1/7 del minimo (pari a 4,29%) se il contribuente paga quanto dovuto con un ritardo superiore ad 1 anno ma entro 2 anni dalla scadenza;
- **ravvedimento ultra-biennale:** la sanzione fissa ammonta a 1/6 del minimo (pari al 5%) se invece il contribuente regolarizza la propria posizione con un ritardo superiore a 2 anni.

²³ articolo 2 quater del decreto legge n. 564 del 30 settembre 1994 - Disposizioni urgenti in materia fiscale -, convertito con modificazioni dalla legge n. 656 del 30 novembre 1994, e decreto ministeriale n. 37 dell'11 febbraio 1997 - Regolamento recante norme relative all'esercizio del potere di autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

ART. 26 - NORME TRANSITORIE – VERSAMENTI ANNO 2020

1. 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. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a congruaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757 dell'art. 1 della legge 160/2019 pubblicato ai sensi del comma 767 della medesima legge nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

ART. 27 - NORME TRANSITORIE – ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA PER I SETTORI DEL TURISMO E DELLO SPETTACOLO – ANNO 2020

1. In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID 19, per l'anno 2020, non è dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all' articolo 1, commi da 738 a 783 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa a:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni.

2. per le medesime motivazioni non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa a:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- d) immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- e) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano alle attività regolarmente autorizzate dal Comune di Andora ed in possesso del titolo abilitante all'attività.

Adottato con delibera C.C. n. 44 del 16/09/2020, modificato con delibera di C.C. n. 46 del 29/07/2022, modificato con delibera C.C. n. 12 del 28/02/2025, modificato con delibera C.C. n. 11 del 27/02/2026

ART.28 - NORME TRANSITORIE - DIFERIMENTO VERSAMENTO QUOTA ACCONTO 2020

1. Il contribuente può pagare la prima rata dell'IMU 2020 entro il **16 settembre** usufruendo di un ravvedimento operoso applicato solo per il periodo 16 giugno/16 settembre 2020 nel quale sanzioni ed interessi sono ridotti a zero.

ART. 29 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento generale delle entrate comunali, nonché la normativa specifica in materia di IMU ed in particolare:

- l'art. 1 della legge 160/2019 dal comma 730 al comma 783,
- l'art. 13 del D.L. n. 201/2011 per i commi 13 e seguenti, ad esclusione del 13-bis e del 21,
- l'art. 8, comma 1 e l'art. 9, comma 9, del D.Lgs. n. 23/2011.
- l'art. 1 della Legge n. 147/2013, i commi da 722 a 728 bis,
- l'art. 1, della Legge n. 296/2006, i commi da 161 a 169,

2. Per la disciplina degli istituti deflattivi del contenzioso, compensazioni, interessi, etc, si applica il Regolamento Generale delle Entrate del Comune.

3. Per la disciplina dell'interpello si applica il vigente Regolamento comunale sul diritto di interpello del contribuente.

4. Il presente regolamento sostituisce e, quindi, abroga il precedente regolamento IUC approvato con deliberazione consiliare n. 24 del 8.04.2014 e modificato con delibera C.C. n.33 del 20.07.2015 e C.C. n. 13 del 30.03.2016 e C.C.n. 4 del 09.01.2019;

5. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative vigenti.

ART. 30 - CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO

1. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria, in particolare in materia di rifiuti e tributaria.

2. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

ART. 31 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2020.