

**Comune di San Ponso**

Provincia di Torino

Verbale n° 13 del 13/12/2024

Oggetto: Parere in merito alla proposta di modifica del regolamento sull'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

Il Revisore Unico del Comune di San Ponso, dr. Ettore Carozzo esamina la proposta di modifica del regolamento IMU. Il predetto documento contabile, corredato dalla relativa documentazione è stato trasmesso al Revisore Unico in data 12 dicembre 2025 in conformità di quanto previsto dall'art. 20 comma 3 del Decreto Legislativo del 30/06/2011 n° 123, per acquisire il relativo parere di competenza.

Il Revisore viene assistito dal Responsabile dell'Ufficio Finanziario, appositamente invitato dall'Organo di Controllo per fornire allo stesso tutti gli elementi informativi necessari per la redazione del prescritto parere.

PREMESSO che con atto consiliare n. 15 del 25.06.2020 è stato approvato il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

DATO ATTO che a seguito di novità normative recentemente introdotte, occorre procedere alla modifica del vigente regolamento;

RICHIAMATI gli articoli e commi oggetti di modifica, così come attualmente scritti, e la relativa modifica: –  
**art. 7 – “Unità abitative assimilate all’abitazione principale”:**

la lettera f), del comma 1 è stata così modificata:

*f) Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. 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. 10 – “Determinazione della base imponibile”**

sono stati eliminati i commi 5, 9 e 10

– **art. 10 bis – “Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili”**

È stato aggiunto l'articolo 10 bis:

*1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.*

*2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato. 3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla*

*Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato. 4. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del dPR 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.*

*5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.*

**– art. 15 – “Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili”:**

l'articolo è stato così modificato:

*1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. 2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con*

*interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del dPR 6 giugno 2001, n. 380.*

*3. Relativamente al concetto di inabitabilità si rinvia a quanto previsto dal Regio Decreto 27.07.1934 n. 1265, e/o da altre discipline legislative / regolamentari ad oggi vigenti in materia. 4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili. 5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:*

*6. da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;*

*7. da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2.*

*8. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b). 9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.*

**– art. 17 bis – “Esenzione immobile dato in comodato”**

È stato aggiunto l'articolo 17 bis:

*1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.*

*2. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.*

*3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.*

4. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 10.

**– art. 23 – “Differimento del termine di versamento”:**

l'articolo è stato così modificato:

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi,

relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

2. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale. 3. Con riferimento agli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, il differimento dei termini di cui al presente articolo viene disposto con contestuale comunicazione al Ministro dell'Economia e delle finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.

**– art. 30 – “Entrata in vigore del regolamento”**

È stato aggiunto l'articolo 30:

1. Il presente regolamento, il quale abroga e sostituisce quello intitolato “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria “Imu” a suo tempo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 25.06.2020, si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

VISTO il testo coordinato redatto dagli Uffici Comunali, allegato alla presente;

ATTESA la propria competenza ex art. 42 del D.lgs. 267/00;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., dal Responsabile dell'Area Finanziaria, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

VISTO il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., dal Responsabile dell'Area Finanziaria, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

IL Revisore Unico esprime parere favorevole in merito alla modificazione per gli articoli e commi citati in premessa del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con atto consiliare n. 15 del 25.06.2020.

San Ponso, il 14/12/ 2025

Il Revisore Unico: Ettore Carozzo



