

Comune di Pino Torinese
(Città Metropolitana di Torino)

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)**

(ai sensi dell'art. 1 commi 738 ss. L. 160/2019)

Approvato con deliberazione C.C. n.9 del 22/05/2020
Modificato con deliberazione C.C. n. 31 del 22/07/2020
Modificato con deliberazione C.C. n. 42 del 17/12/2025

SOMMARIO

Capo I ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE.....	3
ART. 1 OGGETTO.....	3
ART. 2 UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DI ANZIANI O DISABILI RESIDENTI IN ISTITUTI DI RICOVERO.....	3
ART. 3 DIRITTO DI ABITAZIONE.....	3
ART. 4 PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE.....	3
Capo II AREE EDIFICABILI – IMMOBILI IN RISTRUTTURAZIONE – IMMOBILI INAGIBILI.....	4
ART. 5 DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI.....	4
ART. 6 IMMOBILI IN RISTRUTTURAZIONE – BASE IMPONIBILE.....	5
ART. 7 RIMBORSI DELL'IMPOSTA COMUNALE IMMOBILIARE PER AREE DIVENUTE INEDIFICABILI.....	5
Art. 8 RIDUZIONE D'IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI ED INABITABILI.....	5
ART. 9 UNITA' COLLABENTI.....	6
ART. 10 UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DI CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO (AIRE).....	6
CAPO III ALTRE DISPOSIZIONI E AGEVOLAZIONI.....	7
ART. 11 VERSAMENTI RESI DAL CONTITOLARE E DAL NUDO PROPRIETARIO.....	7
ART. 12 CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO – OBBLIGO COMUNICAZIONE E AGEVOLAZIONI.....	7
ART. 13 LOCAZIONE PARZIALE DI IMMOBILE.....	7
ART. 14 RIMBORSI E COMPENSAZIONE.....	8
ART. 15 DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO.....	8
CAPO IV DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI.....	9
ART. 16 FUNZIONARIO RESPONSABILE.....	9
ART. 17 RISORSE DA DESTINARE AL TRATTAMENTO ACCESSORIO DEL PERSONALE.....	9
ART. 18 SANZIONI.....	9
ART. 19 APPLICABILITA' DELLE NORME REGOLAMENTARI – RINVIO DINAMICO - ENTRATA IN VIGORE.....	9

Capo I

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

ART. 1 OGGETTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 52 D.Lgs. 446/1997 e della disposizione di cui al comma 777 dell'art. 1 L. 160/2019, disciplina l'imposta municipale propria (IMU) ai sensi dell'art. 1 comma 738 L. 160/2019 per i soli aspetti demandati alla norma regolamentare.

2. Per tutto quanto non disciplinato dal presente regolamento trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 1 commi 738 ss L. 160/2019, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina dell'imposta.

ART. 2 UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DI ANZIANI O DISABILI RESIDENTI IN ISTITUTI DI RICOVERO

1. Ai fini dell'applicazione delle previste agevolazioni, si considerano adibite ad abitazione principale le unità immobiliari e le relative pertinenze (nella misura massima di una per ciascuna delle categorie C/2, C/6, C/7) possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

ART. 3 DIRITTO DI ABITAZIONE

1. Ai soli effetti dell'applicazione dell'imposta municipale propria il diritto di abitazione del coniuge superstite di cui all'art. 540 del codice civile si considera esteso alle pertinenze dell'abitazione principale su cui insiste il diritto, ferme le limitazioni di numero e tipologia fissate dalla legge.

1. Non sono comunque sanzionate le diverse applicazioni dell'istituto purchè l'imposta sia regolarmente versata.

ART. 4 PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Ai fini dell'applicazione dello stesso regime impositivo dell'abitazione principale, si considerano pertinenze dell'abitazione stessa, se non diversamente dichiarato dal contribuente, quelle, tra le unità immobiliari censite nelle categorie C/2, C/6, C/7, che presentano la rendita catastale più elevata, nella misura di una per ciascuna categoria.

Capo II
AREE EDIFICABILI – IMMOBILI IN RISTRUTTURAZIONE – IMMOBILI INAGIBILI

ART. 5 DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI

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 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, per le annualità successive alla prima i valori devono essere rivalutati di una percentuale pari all'indice ISTAT di incremento dei prezzi al consumo relativo all'anno precedente a quello cui l'imposizione si riferisce.
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. 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.
5. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione fino al 50 per cento del valore predeterminato dalla Giunta comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. Nel caso in cui tale lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione, dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.
6. L'Ufficio non procede ad emettere provvedimento di accertamento per omessa dichiarazione o omesso versamento in presenza di volumetria residua su lotto già edificato in misura pari o inferiore al 20% di quella già realizzata.
7. Per le aree divenute edificabili per effetto della deliberazione di adozione dello strumento urbanistico generale o di variazione dello stesso, il valore di riferimento ai fini dell'imposta municipale propria di cui al comma 1 del presente articolo è ridotto di una percentuale del 20 per cento, per il solo periodo compreso tra la deliberazione di adozione e quella di approvazione finale dello strumento urbanistico.
8. Per le aree dotate di edificabilità potenziale, non direttamente edificabili o vincolate a servizi o verde privato, il valore di riferimento ai fini dell'imposta municipale propria di cui al comma 1 del presente articolo è ridotto della percentuale del 75%. Dalla data di inizio dei lavori derivanti da idoneo titolo edilizio che preveda lo sfruttamento della capacità edificatoria non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.

ART. 6 IMMOBILI IN RISTRUTTURAZIONE – BASE IMPONIBILE

1. 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, dalla data di inizio lavori e 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.

9. Per la determinazione del valore si deve computare la superficie teorica necessaria per la realizzazione, in base agli indici in vigore, della volumetria oggetto del titolo edilizio.

10. (es. volume come risultante da permesso di costruire / 0.30 x valore area al metro quadrato).

11. Ai fini della determinazione del valore dell'area al metro quadrato, si deve assumere il valore di cui all'art. 5 riferito alla zona omogenea in cui è ubicato l'immobile o in mancanza alla zona omogenea (RI-RE) più vicina, ridotto alla metà.

12. I commi 1 e 2 trovano applicazione anche nel caso in cui il fabbricato in ristrutturazione sia censito in categoria F/4.

ART. 7 RIMBORSI DELL'IMPOSTA COMUNALE IMMOBILIARE PER AREE DIVENUTE INEDIFICABILI ¹

Art. 8 RIDUZIONE D'IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI ED INABITABILI

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.

13. 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.

14. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- a. fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- b. fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
- c. fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
- d. fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

15. Il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:

- a. fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
- b. strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

¹ Articolo eliminato con deliberazione CC n. 42 del 17/12/2025

- c. strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - d. edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone;
 - e. edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.
16. 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.
17. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
- a. Attraverso perizia richiesta all'Ufficio tecnico comunale, con costi a carico del proprietario;
 - a. Attraverso dichiarazione sostitutiva del contribuente ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, presentata al protocollo dell'Ente, contenente dichiarazione di inagibilità o inabitabilità con analitica descrizione circa lo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile che il Servizio Tributi si riserva di sottoporre ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità;
18. La dichiarazione in ordine allo stato di inagibilità o inabitabilità dell'immobile deve essere presentata entro il 31 dicembre dell'anno per il quale si intende fruire della riduzione e produce effetto anche per le annualità successive a condizione che non si verifichino modificazione dei dati e degli elementi dichiarati. In tali casi è fatto obbligo al contribuente di presentare idonea comunicazione circa la cessazione dello stato di inagibilità o inabitabilità nei termini previsti per la presentazione della dichiarazione IMU. L'ufficio provvede a verificare le effettive condizioni dell'immobile oggetto della richiesta.

ART. 9 UNITA' COLLABENTI

1. Le unità immobiliari iscritte al N.C.E.U nella categoria catastale F2 – unità collabenti – prive di rendita catastale – sono assoggettate ad imposta quali aree edificabili in base agli strumenti urbanistici. La base imponibile ai fini dell'imposta municipale propria è costituita dal valore venale dell'area edificabile, computando a tal fine la superficie teorica necessaria per la realizzazione, in base agli indici in vigore, della superficie – in metri quadrati – su cui insiste il fabbricato (contando in ogni caso un solo piano).

(es. superficie attuale fabbricato in mq. X 2.70 / 0.30 x valore area al mq)

1. Ai fini della determinazione del valore dell'area al metro quadrato, si deve assumere il valore di cui all'art. 5, correttamente rivalutato, riferito alla zona omogenea in cui è ubicato l'immobile o in mancanza alla zona omogenea (RI-RE) più vicina, ridotto ad 1/4.

ART. 10 UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DI CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO (AIRE) ²

² Articolo eliminato con deliberazione CC n. 42 del 17/12/2025

CAPO III
ALTRE DISPOSIZIONI E AGEVOLAZIONI

ART. 11 VERSAMENTI RESI DAL CONTITOLARE E DAL NUDO PROPRIETARIO

1. Ferma restando la soggettività passiva ai fini dell'Imposta Municipale Propria, non sono sanzionati e si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da uno o più contitolari anche per conto degli altri.

1. Si considerano altresì regolarmente eseguiti i versamenti effettuati, per le annualità pregresse, dal nudo proprietario delle unità immobiliari per conto del titolare del diritto reale di godimento, a condizione che l'Ente impositore ne venga informato attraverso idonea comunicazione scritta.

2. L'Ente impositore non provvede, nei casi di cui sopra, al rimborso se non per l'eccedenza dell'imposta dovuta.

ART. 12 CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO – OBBLIGO COMUNICAZIONE E AGEVOLAZIONI

1. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni previste dall'Ente impositore per gli immobili oggetto di contratto di locazione a canone agevolato di cui alla L. 431/1998, è fatto obbligo al soggetto passivo di presentare al Comune idonea comunicazione allegando copia del contratto medesimo.

1. La comunicazione dell'avvenuta stipula del contratto deve avvenire entro 30 giorni dalla sottoscrizione.

2. La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi a condizione che non si verifichino modificazione dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta (es. immobile non più locato, nuovo contratto di locazione).

3. In caso di contratti transitori per locazione parziale di immobile ad uso abitativo stipulati ai sensi e per gli effetti degli accordi territoriali per i contratti a canone agevolato di cui al D.Lgs. 431/1998, l'agevolazione per l'abitazione principale si intende applicata all'intero immobile qualora il locatore ne possieda i requisiti.

4. L'applicazione dell'aliquota agevolata prevista dal Comune per tali unità immobiliari è subordinata all'acquisizione della residenza nell'immobile medesimo da parte del conduttore. Sino a tale data l'immobile è assoggettato ad aliquota ordinaria, ferma restando la riduzione del 25 per cento dell'imposta prevista dalla legge. ³

ART. 13 LOCAZIONE PARZIALE DI IMMOBILE ⁴

³ Comma inserito con deliberazione C.C. n. 31 del 22/7/2020

⁴ Articolo eliminato con deliberazione CC n. 42 del 17/12/2025

ART. 14 RIMBORSI E COMPENSAZIONE

1. E' ammessa la compensazione tra le somme a credito e le somme a debito relative all'IMU. Il contribuente che intenda fruire della compensazione deve farne precisa istanza contestualmente alla richiesta di rimborso. L'istanza deve pervenire almeno trenta giorni prima della scadenza prevista per il versamento dell'imposta dovuta.
2. Il contribuente può effettuare la compensazione solo a seguito di provvedimento dell'ufficio tributi che accerta l'effettivo diritto al rimborso. La compensazione è ammessa solo se non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU.
3. Eventuali compensazioni autorizzate non pregiudicano l'attività di accertamento del tributo oggetto di compensazione intervenuta a seguito di elementi nuovi.

ART. 15 DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO

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.

CAPO IV
DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

ART. 16 FUNZIONARIO RESPONSABILE

1. Con deliberazione della Giunta Comunale è designato il funzionario responsabile dell'imposta municipale propria.
2. Al funzionario responsabile sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, ivi inclusa la sottoscrizione dei provvedimenti di accertamento e rimborso dell'imposta.
3. Al funzionario responsabile è attribuita la rappresentanza dell'Ente in giudizio per le controversie relative a ciascuna componente impositiva.
4. Al funzionario responsabile è altresì attribuita la funzione di mediatore ai sensi dell'art. 17 bis D.Lgs. 546/1992.

ART. 17 RISORSE DA DESTINARE AL TRATTAMENTO ACCESSORIO DEL PERSONALE

1. Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito all'art. 1 comma 1091 della Legge 145/2018, la Giunta Comunale può attribuire, sulla base di apposito regolamento, al personale coinvolto nelle attività di recupero dell'evasione compensi incentivanti, nei limiti previsti dalle disposizioni normative, collegati al raggiungimento di prefissati obiettivi di gettito.

ART. 18 SANZIONI

1. All'omesso o parziale versamento dell'imposta municipale propria, all'omessa presentazione della dichiarazione, all'infedele dichiarazione o alla mancata, infedele, incompleta risposta a questionari finalizzati alla verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, si applicano le sanzioni previste dalla legge nei limiti minimi e massimi, avendo cura di graduare la sanzione in applicazione dei criteri previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 472/1997.
1. Trova applicazione l'art. 6 del D.Lgs. 472/1997 (Cause di non punibilità) e tutte le disposizioni in esso contenute, se compatibili con la disciplina dell'imposta municipale propria.

ART. 19 APPLICABILITA' DELLE NORME REGOLAMENTARI – RINVIO DINAMICO - ENTRATA IN VIGORE

1. Le disposizioni e gli istituti contenuti nel Regolamento Comunale per la disciplina delle entrate tributarie (ivi inclusi i versamenti minimi, l'ammontare degli interessi, l'accertamento con adesione) si applicano all'imposta comunale immobiliare (IMU).
2. Per tutto quanto non disciplinato dal presente regolamento trova applicazione la vigente normativa.

3. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali vincolanti. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sovraordinata.
4. Il presente Regolamento trova applicazione dall'1/1/2026. Le successive modificazioni troveranno applicazione dall'anno di imposta per il quale saranno adottate. ⁵
5. ⁶
6. ⁷

⁵ Comma modificato con deliberazione CC n. 42 del 17/12/2025

⁶ Comma eliminato con deliberazione CC n. 42 del 17/12/2025

⁷ Comma eliminato con deliberazione CC n. 42 del 17/12/2025