



CITTA' DI CAVARZERE
(Provincia di Venezia)

IMPOSTA UNICA COMUNALE

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPONENTE "IMU" IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 11/07/2014
Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 in data 27/03/2017

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del decreto legislativo 15/12/1997, n. 446.
2. Esso disciplina l'istituzione e l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), quale componente dell'Imposta Unica Comunale (IUC) prevista dall'art. 1, comma 639, della legge 27/12/2013, n. 147, in particolare stabilendo condizioni, modalità ed obblighi strumentali per la sua applicazione nonché le connesse misure in caso di inadempienza, sulla base di quanto disposto dal D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i. e dal D.L. 06 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i.
3. Per quanto non espressamente contemplato nel presente Regolamento, trovano attuazione le disposizioni insite nella normativa statale di riferimento.

Art. 2 - Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili siti nel territorio del Comune, come definiti dall'art. 2 D.Lgs. 504/1992 ed espressamente richiamati dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in Legge 214/2011 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione relative all'abitazione principale, nei limiti espressamente definiti dal Comune.
3. L'imposta municipale propria non si applica, altresì, alle seguenti unità immobiliari e relative pertinenze, equiparate per legge all'abitazione principale:
 - a. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - b. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008;
 - c. alla casa coniugale ed alle relative pertinenze, come definite ai fini IMU, assegnate al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - d. ad un unico 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'art. 28, comma 1 D.Lgs. 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.
4. 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
5. Analogo trattamento è accordato alle detrazioni d'imposta previste dalla normativa vigente o dal presente Regolamento.

6. Nel caso di fabbricati non iscritti a Catasto, ovvero che siano iscritti a Catasto senza attribuzione di rendita o con attribuzione di un classamento o di una rendita non conforme all'effettiva consistenza dell'immobile, ove sussistano i presupposti per l'imponibilità, il proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile è comunque tenuto a dichiarare il valore imponibile dell'immobile, in attesa dell'iscrizione dello stesso a catasto, ed a versare la relativa imposta.
7. Il Comune verifica, nei termini di legge, la corrispondenza del valore dichiarato dal contribuente con il valore catastale attribuito all'immobile in relazione all'effettiva consistenza e destinazione d'uso dello stesso ed, in caso di difformità, provvede ad accertare l'imposta effettivamente dovuta, con applicazione dei relativi interessi e delle sanzioni, salvo che tale violazione risulti non imputabile al contribuente.

Art. 3 - Soggetto attivo

1. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune, con riferimento a tutti gli immobili la cui superficie insista sul territorio comunale.
2. Ai sensi dell'art. 1, comma 380, lett. f) Legge 228/2012, è riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento.
3. Tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai Comuni e che insistono sul rispettivo territorio.
4. Il Comune può aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard prevista per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D ed il relativo gettito è di competenza esclusiva del Comune.
5. Il versamento della quota d'imposta riservata allo Stato deve essere effettuato direttamente dal contribuente contestualmente a quello relativo alla quota comunale.
6. Il Comune può esercitare le funzioni di gestione, di accertamento e di riscossione dell'imposta medesima con modalità diretta, in forma associata con altri enti, mediante società partecipata o tramite affidamento a soggetto esterno, nel rispetto delle norme vigenti e delle procedure ad evidenza pubblica ove previste.
7. L'eventuale affidamento a società partecipata o a soggetto esterno delle funzioni di cui al comma precedente implica il trasferimento agli affidatari delle potestà pubbliche e dei rapporti giuridici tributari e processuali connessi alle funzioni medesime. Il Comune conserva la titolarità del potere di regolamentazione della materia e di fissazione delle aliquote e delle detrazioni d'imposta.

Art. 4 - Funzionario responsabile

1. Il Comune designa il Funzionario Responsabile della IUC (imposta unica comunale) a cui sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale relativa all'IMU, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative alla tassa stessa.
2. Nel caso in cui il Comune, secondo le previsioni di cui al comma 7 dell'articolo precedente, affidi le funzioni di gestione, di accertamento e di riscossione dell'imposta ad una società partecipata, il Funzionario Responsabile è individuato nel legale rappresentante della stessa.

Art. 5 - Soggetto passivo

1. In base a quanto stabilito dall'art. 9, comma 1, D.Lgs. 23/2011, sono soggetti passivi dell'imposta:
 - a) il proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
 - b) il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni a qualsiasi uso destinati;
 - c) il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
 - d) il locatario finanziario, con riferimento agli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario finanziario è soggetto passivo dell'imposta a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto. Per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.

Art. 6 - Determinazione aliquote e detrazioni

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate con deliberazioni dell'organo competente, come individuato dall'art. 13, comma 6 del D.L. 201/2011, convertito in Legge 214/2011, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalla legge, entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento e ai fini dell'approvazione dello stesso.
2. Ai sensi dell'art. 13, comma 13/bis D.L. 201/2011, convertito in Legge 214/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, le delibere di approvazione delle aliquote e delle detrazioni nonché il Regolamento dell'imposta municipale propria devono essere inviati esclusivamente per via telematica, mediante inserimento del testo degli stessi nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, D.Lgs. 28 settembre 1998 n. 360 e successive modificazioni. L'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti decorre dalla data di pubblicazione degli stessi nel predetto sito informatico.

CAPO II FABBRICATI

Art. 7 - Definizione

1. Si intende per fabbricato l'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta, nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.
3. Le previsioni di cui al comma 2 del presente articolo assumono rilievo soltanto nell'ipotesi in cui l'immobile non sia stato ancora iscritto in catasto. In caso contrario, il fabbricato è soggetto all'imposta a partire dalla data della sua iscrizione al catasto edilizio urbano.

Art. 8 - Base imponibile dei fabbricati

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile dell'imposta è costituita dal

valore dell'immobile determinato applicando alla rendita catastale risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- a) 160, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
 - b) 140, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3 C/4 e C/5;
 - c) 80, per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/10 e D/5;
 - d) 65, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale D, con esclusione della categoria catastale D/5;
 - e) 55, per le unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1.
2. Per i fabbricati oggetto di demolizione oppure di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere c), d) e f) del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, la base imponibile ai fini dell'imposta è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. Tale disposizione si applica a decorrere dalla data di effettivo inizio dei lavori sino alla data di ultimazione del fabbricato, in analogia con quanto previsto nell'art. 7 comma 2 del presente regolamento.
 3. Nel caso risulti impossibile determinare il valore dell'area edificabile di riferimento per i fabbricati di cui al comma precedente, la base imponibile può essere determinata, in alternativa al valore dell'area, anche facendo riferimento alla rendita catastale o presunta attribuita all'immobile prima dell'esecuzione di tali interventi di demolizione o recupero, ridotta del 50%, da computarsi fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino al momento in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato sia comunque utilizzato.
 4. In caso di omessa dichiarazione di un fabbricato non iscritto in catasto che abbia formato oggetto delle opere di cui al comma precedente, per gli anni precedenti all'ultimazione di tali opere ovvero all'utilizzo di fatto dell'immobile, la base imponibile verrà determinata sulla base del valore più elevato previsto per aree analoghe site nel territorio comunale.
 5. I fabbricati parzialmente costruiti, che costituiscano autonome unità immobiliari, sono assoggettati all'imposta a decorrere dalla data di inizio della loro utilizzazione. La valutazione della residua superficie dell'area sulla quale sia in corso la restante costruzione viene ridotta, ai fini impositivi, in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte di fabbricato già utilizzata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Art. 9 – Mancato accatastamento degli immobili

1. Nell'ipotesi in cui venga riscontrata l'esistenza di unità immobiliari non iscritte in catasto, ovvero che abbiano subito variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il Comune provvede a sollecitare il soggetto passivo d'imposta a presentare il relativo accatastamento, dandone contestualmente formale comunicazione all'Ufficio del territorio, ai sensi dell'art. 1, commi 336 e 337 Legge 311/2004 e dell'art. 3, comma 58, della Legge 662/1996.
2. Nel caso in cui il contribuente non ottemperi alla presentazione del relativo accatastamento nel termine indicato dal Comune nel rispetto delle normative

vigenti, si dà luogo all'applicazione della sanzione massima di cui all'art. 14, comma 3, del D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 10 - Fabbricati rurali strumentali all'attività agricola

1. Ai fini dell'esenzione IMU di cui al successivo art. 13, comma 2, gli immobili strumentali all'attività agro-silvo-pastorale sono quelli individuati dall'art. 9, comma 3/*bis*, della Legge 133/1994, come modificato in particolare dall'art. 42/*bis* della Legge 222/2007.
2. A tal fine, per attività agricola deve intendersi, nel rispetto della previsione di cui all'art. 39 D.P.R. 917/1986 (TUIR) e dell'art. 2135 codice civile, l'attività d'impresa diretta alla coltivazione del terreno ed alla silvicoltura, alla manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli, all'allevamento di animali, alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché l'attività agrituristica.
3. Costituiscono immobili rurali strumentali i fabbricati utilizzati da soggetti che svolgano attività agricola non in modo occasionale, bensì nell'ambito di un'attività di impresa, a prescindere dalla classificazione catastale dello stesso immobile, ove il possessore/conducente dell'immobile sia in grado di provare l'esistenza di un volume d'affari derivante dallo svolgimento di tale attività.

Art. 11 - Abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
2. 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.
3. L'imposta municipale propria sull'abitazione principale risulta dovuta esclusivamente dai possessori di unità immobiliari classificate in Cat. A/1, A/8 ed A/9.
4. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare di Cat. A/1, A/8 ed A/9 adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.
5. La detrazione per abitazione principale è stabilita dall'organo competente entro i limiti fissati dalla normativa primaria
6. E' equiparata all'abitazione principale ed usufruisce sia della detrazione che dell'aliquota agevolata di cui ai commi precedenti anche l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o di cura a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
7. *E' equiparata all'abitazione principale, ed usufruisce dello stesso trattamento, la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. (comma aggiunto con delibera C.C. n. 16 in data 27/03/2017)*

Art. 12 – Pertinenze

1. L'aliquota ridotta applicabile alle abitazioni principali di Cat. A/1, A/8 ed A/9 si applica anche alle relative pertinenze, intendendosi come tali gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. L'agevolazione opera a condizione che vi sia identità tra il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e della pertinenza e che quest'ultima sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
3. Pur a fronte dell'estensione del trattamento agevolato, l'abitazione principale e le sue pertinenze, anche ove accatastate in modo unitario, continuano a costituire unità immobiliari distinte e separate sotto il profilo impositivo.
4. Tutte le ulteriori pertinenze sono soggette all'applicazione dell'aliquota degli immobili a destinazione ordinaria e non usufruiscono della detrazione, nemmeno ove la stessa non abbia trovato totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale e le pertinenze per cui sia stata prevista l'equiparazione all'abitazione principale.
5. Ove il contribuente non individui la pertinenza, l'esenzione dall'IMU verrà imputata, tra le pertinenze funzionalmente collegate all'abitazione principale, su quella rientrante in ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7 con la rendita più elevata.
6. Possono essere considerate pertinenziali anche le unità immobiliari non situate nello stesso stabile o complesso immobiliare dell'abitazione, purché tale destinazione risulti dall'atto notarile di compravendita o da apposita dichiarazione del contribuente.

CAPO III ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI

Art. 13 – Esenzioni

1. Sono esenti dal versamento dell'imposta municipale propria gli immobili indicati dall'art. 9, comma 8, D.Lgs. 23/2011, come di seguito richiamati:
 - a) gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai Consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b) i fabbricati classificati nelle categorie catastale da E/1 ad E/9;
 - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5/bis del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni;
 - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
 - e) i fabbricati di proprietà della Santa sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929 n. 810;
 - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
 - g) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c) del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (TUIR), destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali,

previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a) della Legge 20 maggio 1985 n. 222, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore;

- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 Legge 27 dicembre 1977 n. 984, in base all'elenco riportato nella circolare del Ministero delle finanze del 14 giugno 1993 n. 9.
2. A decorrere dall'anno 2014 sono altresì esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3/bis del D.L. 557/1993, convertito in Legge 133/1994 e successive modificazioni ed integrazioni.
 3. Costituisce presupposto per l'individuazione dei fabbricati strumentali all'attività agricola l'annotazione dei requisiti di ruralità da parte dell'Ufficio del territorio.
 4. Rimane ferma la possibilità per il Comune di verificare e segnalare allo stesso Ufficio del territorio la non veridicità di quanto dichiarato dal contribuente, con conseguente recupero d'imposta per tutti gli anni d'imposta ancora suscettibili di accertamento.
 5. *A decorrere dall'anno 2016 sono esenti dall'imposta municipale propria i terreni agricoli, come definiti dal successivo art. 20, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola. (comma aggiunto con delibera C.C. n. 16 in data 27/03/2017).*

Art. 13/bis – Agevolazioni

(articolo aggiunto con delibera C.C. n. 16 in data 27/03/2017)

1. *A decorrere dall'anno 2016 la base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari a destinazione abitativa, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile a destinazione abitativa in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.*
2. *Il beneficio di cui al comma precedente si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.*
3. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.*
4. *Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta municipale propria, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del precedente art. 6, e' ridotta al 75 per cento.*

Art. 14 – Immobili merce

1. A far data dal 1° luglio 2013 l'imposta municipale propria non è dovuta in relazione ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e che gli stessi immobili non siano in ogni caso locati.
2. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione dell'esenzione di cui al comma precedente, dovrà essere presentata dichiarazione supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

3. Nelle ipotesi di cui al presente articolo, la dichiarazione può essere sostituita anche da una comunicazione preventiva sul non utilizzo dell'immobile che ne comporti l'esenzione dall'applicazione dell'imposta, che deve comunque essere sempre supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

Art. 15 – Immobili di edilizia residenziale pubblica

1. Gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sono imponibili ai fini dell'imposta municipale propria sulla base dell'aliquota ordinaria, fatta salva l'approvazione di eventuale specifica aliquota agevolata da parte del Comune, con applicazione della detrazione principale, nei limiti di legge, ovvero in quelli fissati dal Comune.

Art. 16 – Fabbricati inagibili

1. L'imposta 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 o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e risultare inagibile o inabitabile interamente o parzialmente. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.
4. Ai fini IMU si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati o le unità immobiliari che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti. A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.).
5. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata, in ogni caso con effetto non retroattivo:
 - a) tramite perizia asseverata redatta da professionista abilitato, con onere a carico del proprietario. La riduzione della base imponibile decorre dalla data dell'accertamento.
 - b) in alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai

sensi del D.P.R. 28.12.2000, n.445 con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia redatta da un tecnico abilitato accertante l'inagibilità, così come previsto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30/10/2012 (Decreto di approvazione del modello di dichiarazione IMU e delle istruzioni per la compilazione).

6. In ogni caso il contribuente è sempre tenuto a comunicare all'ufficio il venir meno dei presupposti che danno diritto alla riduzione di imposta.
7. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del precedente comma 5, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

CAPO IV AREE FABBRICABILI

Art. 17 - Definizione

1. E' definita area fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo gli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate in base ai criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
2. Indipendentemente dalla loro qualificazione, sono soggette ad imposta tutte le aree la cui edificabilità è desumibile dal piano di governo del territorio oggetto di adozione da parte del Comune, a prescindere dalle approvazioni successive.
3. Il dirigente responsabile del settore tecnico competente, o suo delegato, su richiesta del contribuente, attesta se un'area è fabbricabile in base ai criteri di cui sopra.
4. Ai fini dell'imposta, non sono comunque da considerare edificabili:
 - a) le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di qualsiasi edificazione;
 - b) le aree pertinenziali dei fabbricati, come definite dal successivo art. 19;
 - c) i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, condotti direttamente dagli stessi, sui quali vi sia utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, funghicoltura e allevamento di animali. Qualora tale attività non sia condotta direttamente da tutti i comproprietari ma soltanto da uno o da alcuni di questi, l'agevolazione trova applicazione a tutti i contitolari purché non si tratti di persone giuridiche aventi ad oggetto attività diverse da quelle richiamate. Nel caso in cui le attività di cui sopra siano svolte solo su una parte dell'area, la restante parte della stessa rimane soggetta ad imposta quale area fabbricabile.

Art. 18 - Determinazione della base imponibile

1. Per le aree fabbricabili il valore è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato - in assenza di quanto previsto dal successivo comma 2 - sulla base dei valori di mercato realizzati nella zona per la vendita di aree con analoghe caratteristiche.
2. Il Comune, con specifico provvedimento, può determinare per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site sul territorio. Qualora l'imposta risulti correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato non si procede ad accertamento, fatto salvo che non vi sia un diverso valore dichiarato in atto pubblico di cui al successivo

comma 3.

3. In presenza di atti pubblici (ad es. compravendite, donazioni, successioni ecc.) il valore imponibile sul quale calcolare l'imposta è quello dichiarato nell'atto stesso. Per gli anni successivi a quello in cui è avvenuto l'atto, il valore deve essere confrontato con quello venale in comune commercio di cui ai commi 1 o 2 e l'imposta deve essere versata sulla base del maggiore dei due.
4. Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, può produrre all'ufficio comunale i documentati riscontri necessari alle conseguenti rivalutazioni, sostenute da una perizia di parte. Il soggetto attivo si riserva la possibilità di verificare tale perizia usufruendo anche del sostegno dell'ufficio tecnico comunale.
5. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.
6. La base imponibile è costituita dal valore dell'area anche nei casi di utilizzazione edificatoria dell'area e di messa in opera degli interventi di cui all'art. 8 comma 2 del presente Regolamento.
7. Analogamente per le unità appartenenti alle categorie catastali F/2, F/3 ed F/4 la base imponibile è costituita dal valore dell'area di sedime lorda del fabbricato.

Art. 19 - Aree fabbricabili pertinenziali

1. Si considera parte integrante del fabbricato, e pertanto non assoggettabile ad imposta separatamente, anche l'area fabbricabile che - per espressa dichiarazione del contribuente secondo le modalità di cui al successivo comma 3 - ne costituisce pertinenza (es. giardino, posto auto, rampa, corsello ecc.).
2. Ai fini di quanto stabilito nel comma precedente, un'area può essere considerata pertinenziale esclusivamente quando ricorrano entrambi i presupposti indicati dall'art. 817 del Codice Civile, ovvero:
 - a) presupposto oggettivo, ossia la destinazione durevole e funzionale a servizio o a ornamento intercorrente fra un bene e un altro di maggior importanza (cosiddetto bene principale) per il miglior uso di quest'ultimo;
 - b) presupposto soggettivo, ossia la volontà del proprietario della cosa principale o di chi sia il titolare di un diritto reale sulla medesima, diretta a porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale.
3. Il soggetto passivo è tenuto ad esplicitare la presenza del vincolo pertinenziale presentando un'apposita dichiarazione, valida anche per gli anni successivi, in assenza della quale non potranno essere riconosciuti i previsti benefici.

CAPO V TERRENI AGRICOLI

Art. 20 - Definizione e determinazione della base imponibile

1. Ai fini dell'imposta, è considerato terreno agricolo il terreno adibito alle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile, ovvero alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli.
2. La base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando al reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, una rivalutazione del 25% e un moltiplicatore pari a 135.

3. *[A decorrere dall'anno 2014, per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore di cui al comma 2 è pari a 75.] (comma abrogato con delibera C.C. n. 16 in data 27/03/2017)*
4. *[I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:*
 - a) *del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;*
 - b) *del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;*
 - c) *del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.] (comma abrogato con delibera C.C. n. 16 in data 27/03/2017)*

CAPO VI VERSAMENTI, RIMBORSI E CONTROLLI

Art. 21 - Versamenti

1. Il versamento dell'imposta avviene in due rate scadenti al 16 giugno e al 16 dicembre, fatta salva la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno.
2. Qualora entro la scadenza della prima rata non siano state deliberate dal Comune le aliquote da adottare nell'anno in corso, il versamento in acconto dovrà essere effettuato adottando le aliquote vigenti per l'anno precedente, con obbligo di conguaglio alla scadenza del saldo.
3. Il versamento dell'imposta è effettuato esclusivamente con modello F24 secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del D. Lgs. 9 luglio 1997 n. 241, con modalità stabilite mediante provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.
4. Si ritengono regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri contitolari, che non perdono la loro soggettività passiva, purché l'imposta sia versata per intero e nei termini di legge e a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.
5. Non si procede al versamento dell'imposta qualora l'importo annuo da versare non sia superiore ad € 12,00. Tale importo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta dal singolo contribuente.

Art. 22 - Rimborsi

1. Il soggetto passivo può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal pagamento.
2. Il Comune provvederà al rimborso entro 180 giorni dalla presentazione dell'istanza.
3. Sulle somme rimborsate sono dovuti gli interessi legali calcolati con maturazione giorno per giorno dalla data dell'eseguito versamento ovvero, in caso di errore non imputabile al Comune, dalla data di richiesta del rimborso.
4. Non si procede alla liquidazione del rimborso qualora la somma dovuta non superi l'importo di € 12,00 annui per singolo contribuente.

Art. 23 - Accertamenti

1. L'omesso, parziale o tardivo versamento dell'Imposta Municipale Propria dovuta è acclarato dal funzionario responsabile del tributo mediante avviso di accertamento motivato nel quale sono computati l'imposizione o la maggiore imposizione, gli interessi e le sanzioni. L'avviso è notificato al contribuente entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'Imposta Municipale Propria.
2. Gli interessi dovuti vengono calcolati sulla base del saggio legale vigente e con maturazione giorno per giorno a decorrere dalla data in cui sono diventati esigibili.
3. Nell'ambito della attività di controllo, il soggetto attivo può richiedere dati e notizie al contribuente, inviare questionari e rivolgersi agli uffici pubblici competenti al fine di ottenere le informazioni necessarie.
4. All'Imposta Municipale Propria si applica l'istituto dell'accertamento con adesione sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997 n. 218.
5. Non si procede all'emissione dell'accertamento qualora l'importo dovuto non superi l'importo di € 12,00.
6. A richiesta del contribuente l'ufficio provvede alla compensazione tra importi a debito ed importi a credito anche relativi a diverse annualità. L'avviso di accertamento deve, in ogni caso, indicare distintamente l'intero importo a debito e l'importo a credito che si compensa. L'eventuale eccedenza di credito non compensata potrà essere rimborsata al contribuente oppure utilizzata per successivi versamenti.

Art. 24 - Autotutela

1. Salvo che sia intervenuta sentenza passata in giudicato sfavorevole al contribuente, il Funzionario Responsabile del tributo, d'ufficio o su istanza dell'interessato, ha facoltà di annullare, in tutto o in parte, gli atti impositivi nei casi in cui sussista un'illegitimità dell'atto o dell'imposizione, quali ad esempio errore logico o di calcolo, mancanza di documentazione successivamente sanata non oltre i termini di decadenza, sussistenza dei requisiti per fruire di regimi agevolativi.

Art. 25 - Rateizzazione dell'atto impositivo

1. Fatte salve eventuali diverse disposizioni normative statali, spetta al Funzionario Responsabile, concedere o meno la rateizzazione alla pretesa relativa agli atti impositivi sull'Imposta Municipale Propria, intesa quale somma a titolo di imposta, interessi e sanzioni, sulla base di specifica istanza presentata dal contribuente.
2. Ai fini della rateizzazione del carico impositivo, esso non può essere inferiore ad una somma di € 500,00 eventualmente comprensiva di interessi e sanzioni; ove la pretesa impositiva interessi più soggetti facenti parte dello stesso nucleo familiare, la somma complessiva non può essere inferiore ad un importo di € 1.000,00.
3. La rateizzazione resta subordinata altresì alla situazione di condizioni economico finanziarie disagiate del/i richiedente/i supportata da apposita documentazione.
4. La rateizzazione non può comunque eccedere n. 4 rate trimestrali. In ogni momento il debito può essere estinto in unica soluzione.
5. Limitatamente alla eventuale sanzione amministrativa, nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il contribuente decade dal beneficio e deve

provvedere al pagamento del debito residuo entro trenta giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.

6. Sull'importo delle somme dilazionate, sono dovuti gli interessi al saggio legale, con maturazione giorno per giorno, ove il versamento della prima rata avvenga entro il termine previsto per il pagamento in via ordinaria, gli interessi sono dovuti solamente sulle restanti rate.
7. Viene determinato in € 20.000,00 il limite oltre il quale è obbligatorio prestare apposita garanzia (polizza fideiussoria o fideiussione bancaria) a copertura del relativo debito oggetto di rateizzazione.

Art. 26 - Riscossione coattiva

1. La riscossione coattiva, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, potrà essere svolta :
 - a) direttamente dal comune;
 - b) attraverso una forma associativa e/o convenzionata della funzione/servizio;
 - c) mediante affidamento a terzi.
2. In caso di mancato pagamento, nei termini stabiliti dall'avviso di accertamento di cui al precedente art. 23, verrà dato corso alla riscossione coattiva secondo le modalità consentite dalle normative vigenti.

Art. 27 – Attività di controllo

1. Ai fini del potenziamento dell'attività di controllo, il Servizio comunale competente in materia di Imposta Municipale Propria, cura i collegamenti con i sistemi informativi immobiliari e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Per l'attività di verifica e controllo dei versamenti il Comune esercita i poteri di cui all'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 504/1992.

CAPO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 28 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore dal 1 gennaio 2014.
2. Dalla sua entrata in vigore il presente Regolamento abroga e sostituisce tutte le norme comunali in precedenza approvate che risultano in contrasto con quanto in esso contenuto.
3. *Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. (comma aggiunto con delibera C.C. n. 16 in data 27/03/2017).*