



COMUNE DI TORREGLIA

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI (I.M.U.)

Approvato con deliberazione di C.C. n. 45 del 30 ottobre 2012

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del d. lgs n. 446 del 15.12.1997, disciplina l'Imposta Municipale Unica.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito nella Legge 214/2011 e, per i passaggi in tale norma richiamati, le disposizioni di cui al D. Lgs 23/2011 e al D. Lgs 504/1992, nonché ogni altra normativa successiva applicabile.

Art. 2 - Aliquote

1. **Le aliquote dell'imposta sono deliberate annualmente entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione.**

Art. 3 - 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 dimora abitualmente e risiede anagraficamente e che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

Art. 4 – Pertinenze

1. Per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione principale (unità ad uso abitativo).

Art. 5 - Abitazioni di anziani o disabili con residenza in casa di ricovero . Agevolazioni

1. Ai fini dell'imposta municipale propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.

Art. 6 – Abitazioni possedute da cittadini italiani residenti all'estero. Agevolazioni

1. E' parimenti considerata adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che la stessa non risulti locata.

Art. 7 – Riduzione dell'imposta per gli immobili inagibili e inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50% 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'art. 3, comma 1, lett c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale. Il solo parere ASL, se non supportato dalla perizia tecnica di cui al successivo comma 4 è considerato influente ai fini delle inabitabilità e dell'inagibilità del fabbricato.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertata:
 - a) da parte dell'Ufficio tecnico Comunale, con spese a carico del possessore, **determinate in base a tariffa approvata dalla Giunta Comunale;**
 - b) da parte del contribuente mediante perizia tecnica data da tecnico incaricato;
 - c) oppure mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445;
Il Comune provvede a verificare la veridicità delle dichiarazioni di cui alle lett. b) e c).
5. La perizia tecnica o la dichiarazione sostitutiva di cui alle lett. b) e c) del comma 4 dovranno essere presentate entro il termine del 30 settembre pena l'applicazione della riduzione dall'anno seguente. Limitatamente all'anno d'imposta 2012 il termine viene fissato al 30 novembre.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 avrà efficacia per l'anno solare in cui viene presentata la perizia o la dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4 lett. a) e b) o, qualora l'inabitabilità o inagibilità siano accertate nel corso dell'anno, dalla data di tale accertamento.
7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune; in difetto il Comune provvederà al recupero dell'imposta non pagata, maggiorata delle sanzioni e degli interessi, per i periodi in cui il contribuente ha beneficiato illegittimamente della riduzione.

Art. 8 – Maggiore detrazione per abitazione principale

1. E' istituita una maggiore detrazione di € 50,00 per l'abitazione principale, riconosciuta alle seguenti casistiche:
 - a) a tutti i soggetti passivi di imposta comunale sugli immobili che abbiano compiuto 65 anni, che siano proprietari esclusivamente di abitazione principale ed eventualmente delle pertinenze indicate al precedente art. 4 e che siano appartenenti ad un nucleo familiare con un reddito netto disponibile massimo di € 12.500,00.
 - b) ai soggetti passivi d'imposta comunale sugli immobili, proprietari esclusivamente dell'abitazione principale ed eventualmente delle pertinenze indicate al precedente art. 4, assistiti dal Comune in via continuativa;
 - c) ai soggetti passivi proprietari esclusivamente dell'abitazione principale nel cui nucleo familiare vi sia almeno un componente portatore di handicap permanente o invalidità permanente superiore al 60%, riconosciuto come tale dalla competente autorità.
2. La maggiore detrazione si applica in quota parte rispetto alla percentuale di proprietà o altro diritto reale e va rapportata al periodo. I contribuenti aventi diritto dovranno opportunamente documentare che ricorrono le condizioni per beneficiare della maggiore detrazione disposta presentando apposita richiesta, integrata dei documenti necessari. La

richiesta va presentata entro il 30 settembre di ogni anno. Il mancato rispetto del termine determina l'impossibilità di usufruire della maggiore detrazione. **Limitatamente all'anno d'imposta 2012 il termine viene fissato al 30 novembre.**

Art. 9 – Versamenti

1. L'Imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno in cui si è protratto il possesso.
2. Non si fa luogo al versamento quando l'importo non supera i 12,00 euro. Tale importo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Art. 10 – Versamenti effettuati da un contitolare

1. In caso di immobili le cui quote di proprietà siano divise tra più soggetti, i relativi versamenti I.M.U. eseguiti cumulativamente da un contitolare anche per conto di tutti gli altri sono da ritenersi validamente e regolarmente effettuati come se fossero eseguiti da ciascun contitolare per la propria quota di possesso. Il contribuente che provvede al versamento anche per conto degli altri dovrà dare comunicazione all'Ufficio Tributi delle generalità degli altri contitolari e dell'immobile cui il versamento si riferisce.

Art. 11 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili.

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs n. 504/1992.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo, la Giunta Comunale, con proprio atto, determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

Art. 12– Definizione delle aree edificabili.

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle aree edificabili si richiama la definizione data dall'art. 2, comma 1, del D.Lgs. n. 504/1992. Si precisa che non sono considerate fabbricabili le aree o porzioni di esse assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincoli di inedificabilità, e comunque le aree bianche (aree non normate).
2. In caso di variazione degli strumenti urbanistici, l'immobile acquisisce o perde la caratteristica di "area edificabile" in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo (ai sensi dell'art 36 del D.L. n. 233 del 4/07/2006).
3. Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs n. 504/1992, non si fa luogo a procedere ad accertamento del loro maggiore valore venale nei casi in cui l'I.M.U. dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella apposita tabella approvata dalla Giunta Comunale, salvo che da atti di compravendita o di altri negozi giuridici indicativi di trasferimenti reali risulti un maggior valore.

4. Il valore venale viene determinato 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 caratteristiche analoghe.
5. Detti valori vengono applicati dal Comune nell'attività di accertamento solo qualora non vengano riscontrati valori superiori a quelli definiti, anche tramite verifica degli atti di compravendita o di altri negozi giuridici indicativi di trasferimento di diritti reali.
6. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe all'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 4, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
7. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero quali quelli di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, la base imponibile è costituita dal valore dell'area compresa quella del sedime del fabbricato, 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 reso abitabile.

Art. 13 – Rateizzazione di pagamenti.

1. Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere, nelle ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà economica dello stesso, comprovata anche mediante verifiche da effettuarsi dall'ufficio dei servizi sociali, la rateizzazione o la sospensione del pagamento degli avvisi di accertamento **fino al massimo di un anno.**
2. La sospensione o la rateizzazione comporta l'applicazione degli interessi legali maggiorati di tre punti percentuali. Il provvedimento di rateizzazione o sospensione è emanato dal funzionario responsabile del tributo.
3. Il numero massimo di rate trimestrali di uguale importo concedibili è pari a 4 (quattro).
4. Non si procede a rateizzazioni in caso di importi inferiori ad € 500,00.
5. Se l'importo complessivamente dovuto dal contribuente è superiore ad € 3.000,00 il riconoscimento dei benefici è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante polizza fidejussoria o fidejussione bancaria.
6. In caso di mancato pagamento di una rata, il debitore decade dai benefici della rateizzazione e dovrà provvedere al versamento dell'intero importo **entro il termine di scadenza della rata successiva.**

Art. 14 – Attività di controllo ed interessi moratori

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162 della legge n. 296 del 27 dicembre 2006.
2. Sulle somme dovute a titolo di imposta a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato della percentuale che di anno in anno verrà fissata dalla Giunta Comunale con proprio atto. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

3. Non si fa luogo ad alcun accertamento quando l'importo complessivo annuo, comprensivo di interessi e sanzioni, non superi i 30,00 euro, salvo il caso in cui il contribuente abbia commesso una ripetuta violazione degli obblighi di versamento; in tale ipotesi non si dà luogo all'avviso di accertamento quando l'importo dovuto per ciascun periodo d'imposta, comprensivo di sanzioni ed interessi, non supera €12,00.

Art. 15 – Rimborsi

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'art.14 comma 2 . Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui al precedente art. 9.

Art. 16 – Entrata in vigore del regolamento

1. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dal 1^a gennaio 2012 **ai sensi dell'art.53, comma 16, della legge 388/2000.**