



# COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

*Provincia di Forlì Cesena*

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE**

**DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

- Approvato con deliberazione C.C. n. 16 del 27.04.2012
- Modificato con deliberazione C.C. n. 50 del 28.09.2017

## INDICE

Art. 1 – Oggetto

Art. 2 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

Art. 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

Art. 4 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

Art. 5 - Fabbricati parzialmente costruiti e collabenti

Art. 6 - Riduzioni della base imponibile

Art. 7 - Immobili utilizzati dagli enti non commerciali

Art. 8 - Versamenti effettuati da un contitolare

Art. 9 - Differimento dei versamenti

Art. 10 - Entrata in vigore del regolamento

## REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

### Art. 1 - Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina l'imposta municipale propria, istituita in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, secondo quanto stabilito dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, e dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214.
2. Il presente regolamento viene adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 e disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, in attuazione delle disposizioni convenute nella vigente normativa statale.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative previste dalla vigenti leggi nazionali in materia di imposta municipale propria, di attività di accertamento, sanzioni, riscossione, rimborsi e contenzioso.

### Art. 2 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

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 soggiace l'eventuale pertinenza.

### Art. 3 - 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 come richiamato dall'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011.
2. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso e semplificare gli adempimenti dei contribuenti, la Giunta Comunale determina periodicamente e per zone omogenee valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 504/92, non si fa luogo ad accertamento di maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato. La disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/92.
3. Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma

precedente, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

4. 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.

#### Art. 4 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni 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, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento del bestiame.

2. E' espressamente riconosciuta la qualifica di "imprenditore agricolo professionale" anche alle società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, qualora lo statuto preveda come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole.

3. L'agevolazione è applicata anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente.

4. Nel caso in cui il terreno sia condotto direttamente solo da uno o alcuni dei comproprietari, la finzione giuridica opera nei confronti di tutti i contitolari, purché colui che conduce il fondo rispetti i requisiti di cui ai commi precedenti.

5. La cancellazione dalla previdenza agricola produce effetto a decorrere dal mese successivo alla cancellazione, pertanto da tale periodo di imposta cessa il beneficio delle agevolazioni di cui al comma 1..

#### Art. 5 – Fabbricati parzialmente costruiti e collabenti

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, o di utilizzo se antecedente. In ogni caso il fabbricato in corso di costruzione, indipendentemente dalla comunicazione di fine lavori o dall'utilizzo del medesimo, si intende "ultimato" a decorrere dalla data di accatastamento con conseguente attribuzione di rendita, in quanto costituisce un'autonoma unità immobiliare potenzialmente produttiva di reddito.

2. La superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie totale (nel caso in cui non fosse disponibile il parametro ST verrà utilizzata la superficie utile lorda SUL) complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

3. Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del D. Lgs. 504/92. Viene

individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la superficie delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

4. Nel caso di fabbricato "grezzo", accatastato come tale senza attribuzione di rendita, la base imponibile IMU è data dal valore venale dell'area sulla quale è in corso la costruzione, comprensiva dell'area di pertinenza, anche in presenza di comunicazione di fine lavori, fino al momento dell'accatastamento definitivo con attribuzione di rendita con procedura "Docfa".

5. I fabbricati "collabenti", classati catastalmente in F/2 (unità in parte o in toto inabitabili poiché parzialmente demolite, dirute o che, in ogni caso, non producono reddito come fabbricati), vanno assoggettati ad imposta con riferimento all'area sulla quale insistono, sempre che questa mantenga le caratteristiche di area fabbricabile. In caso di F/2 in zona agricola, questi si assoggetteranno ad imposta come area edificabile solo in presenza di attività edilizia di recupero/ristrutturazione e per l'area di sedime del fabbricato.

#### Art. 6 – Riduzioni della base imponibile

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, 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 in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio 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; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, 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»;

2. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

3. 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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente o simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d) della legge 5 agosto 1978 n. 457; Si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
- strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale su richiesta dell'interessato, con spese a carico del possessore dell'immobile che allega idonea documentazione alla dichiarazione/istanza;
- da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

4. Fermo restando l'obbligo del contribuente di presentare la dichiarazione imu ai sensi della normativa vigente, la riduzione d'imposta per inabitabilità o inagibilità ha decorrenza dalla data nella quale è stata richiesta la perizia ovvero presentata la dichiarazione sostitutiva di cui al precedente comma.

#### Art. 7 - Immobili utilizzati dagli enti non commerciali

1. L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

2. Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione di cui al comma 1 si applica in base alle modalità stabilite dall'art. 91-bis del D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012;

#### Art. 8 - Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

#### Art. 9 - Differimento dei versamenti

1. Nel caso di decesso avvenuto nel 1° semestre dell'anno gli eredi, o anche un solo erede per conto degli altri, possono effettuare il versamento in acconto dell'imposta relativa agli immobili ereditati, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel 2° semestre dell'anno gli eredi, o un erede per conto degli altri, possono effettuare il versamento a saldo dell'imposta relativa agli immobili ereditati, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

#### Art. 10 - Entrata in vigore del regolamento

1. Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2012.