

**COMUNE DI PECETTO DI VALENZA**  
**Provincia di Alessandria**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA**  
**DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**  
**IMU**

*(Approvato con Deliberazione Consiliare n 02 del 23 Febbraio 2012)*

## INDICE

- oggetto	articolo 1
- Presupposto dell'imposta	articolo 2
- Esclusioni	articolo 3
- Esenzioni	articolo 4
- Determinazione delle aliquote e dell'imposta	articolo 5
- Base imponibile	articolo 6
- Soggetti attivi	articolo 7
- Soggetti passivi	articolo 8
- Definizione di fabbricato	articolo 9
- Unità immobiliare adibita ad abitazione principale	articolo 10
- Fabbricati inagibili ed inabitabili	articolo 11
- Area fabbricabile	articolo 12
- Determinazione del valore delle aree fabbricabili	articolo 13
- Decorrenza	articolo 14
- Definizione di terreno agricolo	articolo 15
- Aree fabbricabili coltivate da imprenditori agricoli e coltivatori diretti	articolo 16
- Versamenti	articolo 17
- Dichiarazioni	articolo 18
- Accertamento e liquidazione dell'imposta	articolo 19
- Riscossione coattiva	articolo 20
- Rimborsi	articolo 21
- Sanzioni ed interessi	articolo 22
- Contenzioso	articolo 23
- Dichiarazione sostitutiva	articolo 24
- Funzionario responsabile	articolo 25
- Rinvio	articolo 26
- Entrata in vigore	articolo 27

## **ARTICOLO 1. OGGETTO**

1. Il presente regolamento è adottato per disciplinare l'applicazione dell'imposta municipale propria (d'ora innanzi IMU), in base agli articoli 8 e 9 decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 (d'ora innanzi: D.Lgs. 23/2011), e dell'articolo 13 Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214 (d'ora innanzi: D.L. 201/2011), nonché, per quanto applicabile, dal decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 come successivamente integrato e modificato (d'ora innanzi: D.Lgs. 504/1992).

## **ARTICOLO 2. PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili di cui all'articolo 2 D.Lgs. 504/1992.
2. Per fabbricato si intende 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.
3. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.
4. Relativamente ai fabbricati censiti al Catasto Fabbricati nelle categorie catastali "senza rendita" F/2, F/3 ed F/4 in zona agricola e rurale, nonché ai fabbricati censiti al Catasto Terreni con qualità "Ente Urbano" per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dare corso al relativo accatastamento, nonché ai fabbricati comunque presenti sul territorio nazionale, anche se non iscritti in catasto, il Comune stabilisce, con atto deliberativo di cui all'articolo 13, il valore venale in comune commercio da utilizzare, quale parametro presunto, ai fini dell'applicazione dell'IMU.
5. Il valore di cui al comma 4 del presente articolo è moltiplicato per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di sedime, corrispondente all'area di ingombro del fabbricato sul terreno, moltiplicata per il numero dei piani.
6. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, generali o attuativi, oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
7. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati dall'articolo 9 comma 1 D.Lgs. 504/1992, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.
8. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal comma 7 del presente articolo.
9. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.
10. 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.
11. Per pertinenza dell'abitazione principale si intende immobile rientrante, esclusivamente, nella classificazione catastale come categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte), nella misura non superiore a una unità per ciascuna delle dette categorie catastali, su indicazione del soggetto passivo, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
12. Per fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola si intendono i fabbricati di cui all'articolo 9 comma 3-bis del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133.

13. È riconosciuto carattere di ruralità ai fini IMU alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile, e in particolare destinate: a) alla protezione delle piante; b) alla conservazione dei prodotti agricoli; c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento; d) all'allevamento e al ricovero degli animali; e) all'agriturismo; f) alla abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole a tempo indeterminato o a tempo determinato nell'azienda per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento; g) ad uso di ufficio dell'azienda agricola; h) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1 comma 2 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

### **ARTICOLO 3. ESCLUSIONI**

1. In via generale, sono esclusi dall'imposta gli immobili che non rientrano tra quelli previsti agli articoli 2, 9, 10, 12 del presente regolamento.

### **ARTICOLO 4. ESENZIONI**

1. Sono esenti dall'imposta, ai sensi dell'articolo 9 comma 8 D. Lgs 23/2011, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili posseduti dallo Stato, gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. Ai sensi dell'articolo 59 comma 1 lettera b) D.Lgs. 446/1997, l'esenzione è estesa anche agli immobili, ubicati nel territorio Comunale, posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, anche se non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
3. Sono esenti altresì gli immobili di proprietà del Comune.
4. Pertanto l'imposta non è dovuta, in particolare in relazione:
  - a) agli immobili diversi dalla sede e dagli uffici non destinati ed utilizzati a fini istituzionali dall'ente pubblico;
  - b) agli immobili utilizzati per attività di carattere privato poste in essere da soggetti estranei all'ente, e costituenti un mero effetto o una mera conseguenza dell'attività svolta dall'ente pubblico;
  - c) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune assegnati a privati cittadini;
  - d) agli immobili di proprietà dell'ente pubblico ed adibito a compiti istituzionali di soggetti pubblici diversi dall'ente proprietario ancorché tale obbligo di destinazione non sia previsto da disposizioni di legge.
  - e) per gli immobili che seppur destinati ad usi istituzionali non sono utilizzati.
5. Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7 comma 1 lettere b), c), d), e), f), h), ed i) D.Lgs. 504/1992.

### **ARTICOLO 5. DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA**

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente.
2. L'aliquota di base dell'IMU del Comune di Pecetto di Valenza, di cui all'articolo 13 comma 6 D.L. 201/2011, dell'imposta è pari allo 0,76 per cento.
3. Con apposita delibera tariffaria sono esercitate le seguenti facoltà, entro i limiti di legge, in ordine:
  - a. alla modifica dell'aliquota relativa all'abitazione principale e per le relative pertinenze;

- b. alla riduzione per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9 comma 3-bis D.L. 557/1993, convertito, con modificazioni, dalla L. 133/1994;
  - c. alla riduzione dell'aliquota di base relativamente ad immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 D.P.R. 917/1986;
  - d. alla riduzione dell'aliquota di base relativamente ad immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società;
  - e. alla riduzione dell'aliquota di base relativamente ad immobili locati;
  - f. alla riduzione dell'aliquota di base relativamente ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
  - g. alla elevazione dell'importo della detrazione, fino alla concorrenza dell'imposta dovuta, prevista per l'abitazione principale, anche in relazione al numero di figli a carico.
4. Il diritto all'eventuale aliquota agevolata si rileva dalla autocertificazione presentata dal contribuente ai sensi del D.P.R. 445/2000, o, in mancanza, da altra idonea documentazione, che si ritiene tacitamente rinnovata fino a che ne sussistono le condizioni.
  5. L'autocertificazione, o la documentazione sostitutiva, deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la condizione che dà titolo all'agevolazione.

#### **ARTICOLO 6. BASE IMPONIBILE**

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i moltiplicatori stabiliti dalla legge.
3. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, il moltiplicatore stabilito dalla legge.
4. Per i fabbricati censiti al Catasto Fabbricati nelle categorie catastali "senza rendita" F/2, F/3 ed F/4 in zona agricola e rurale, fabbricati censiti al Catasto Terreni con qualità "Ente Urbano" per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, e fabbricati comunque presenti sul territorio nazionale, anche se non iscritti in catasto, si opera rimando all'articolo 2 commi 4 e 5.
5. Per i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3 comma 3 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998 n. 28, nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter dell'articolo 13 D.L. 201/2011, l'IMU è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto.
6. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.
7. Per i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni per i quali non è presentata dichiarazione al catasto edilizio urbano entro il termine di legge, si applicano le disposizioni di cui

all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nei confronti dei soggetti obbligati.

8. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto ed individuati al comma 3 dell'articolo 5 D.Lgs. 504/1992, la base imponibile è determinata dal valore costituito dall'importo, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, aggiornato con i coefficienti indicati ai sensi del medesimo articolo 5 D.Lgs. 504/1992.
9. Per gli altri fabbricati non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, la base imponibile è il valore costituito con riferimento alla rendita dei fabbricati simili già iscritti.
10. Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione, così come definita in base all'articolo 13 del presente regolamento.

#### **ARTICOLO 7. SOGGETTI ATTIVI**

1. I soggetti attivi dell'imposta sono il Comune in cui insiste, interamente o prevalentemente, la superficie dell'immobile oggetto di imposizione, e lo Stato.
2. La prevalenza dell'immobile ricadente nel Comune di Pecetto di Valenza viene intesa per una quota parte non inferiore al 50% della superficie dell'immobile.
3. Nel caso di variazione delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, limitatamente alla quota comunale dell'imposta, si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risulta ubicato l'immobile al primo gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

#### **ARTICOLO 8. SOGGETTI PASSIVI**

1. I soggetti passivi dell'imposta sono quelli così come individuati dall'articolo 3 D.Lgs. 504/1992, in particolare i proprietari di immobili di cui all'articolo 2 del presente regolamento, ovvero i titolari di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o che non abbiano nel territorio dello Stato la sede legale o amministrativa o che non vi esercitino l'attività.
2. Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.
3. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario.
4. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.
5. Il locatore o il locatario dei fabbricati di cui al comma 4 del presente articolo possono esprimere la procedura di cui al regolamento adottato con il Decreto del Ministro delle Finanze n. 701 del 19 aprile 1994, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali, ed estensione della procedura prevista nel terzo periodo del comma 1 dell'articolo 11, in mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

#### **ARTICOLO 9. DEFINIZIONE DI FABBRICATO**

1. Fabbricato è l'unità immobiliare, iscritta al Catasto Edilizio Urbano con la attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero l'unità immobiliare che secondo la normativa catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.

2. I fabbricati iscritti a catasto nelle Gruppo Catastale "F", ancorché sprovvisti di rendita catastale, i fabbricati censiti al Catasto Terreni con qualità "Ente Urbano" per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni per i quali non risulta presentata dichiarazione al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, sono soggetti alla dichiarazione IMU ed al pagamento dell'imposta in base al valore determinato come dall'articolo 6 commi 4 e 5 del presente Regolamento, ed in base al valore dell'area fabbricabile per i fabbricati in corso di costruzione e/o ristrutturazione, non ricompresi dall'articolo 4 comma 6 del presente Regolamento.
3. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
4. Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale quelle indicate dall'articolo 2 comma 11 del presente regolamento.
5. Il carattere di pertinenza ai sensi del comma 4 del presente articolo è attribuito dal soggetto passivo in sede di dichiarazione.
6. Alla pertinenza di cui al comma 4 del presente articolo è riservato lo stesso trattamento tributario dell'abitazione principale.
7. Qualora la pertinenza del comma 4 del presente articolo non fosse stata dichiarata tale nella dichiarazione IMU originaria, il contribuente ha l'obbligo, in sede di prima applicazione, ai fini di avere diritto alla agevolazione tributaria, di produrre al Comune apposita autocertificazione con gli estremi catastali della pertinenza, da presentarsi entro la scadenza del versamento della prima rata.
8. Il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, se antecedente a tale data.
9. La condizione di effettivo utilizzo si rileva dai consumi dei servizi indispensabili che devono risultare superiori a chilowatt 10 mensili per l'energia elettrica ed a metri cubi 5 mensili per l'acqua potabile.

#### **ARTICOLO 10. UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD 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.
2. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
3. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione di cui al comma 2 del presente articolo spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
4. Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista dal comma 2 del presente articolo è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.
5. L'importo complessivo della maggiorazione di cui al comma 4 del presente articolo, al netto della detrazione di base di cui al comma 2 del presente articolo, non può superare l'importo massimo di euro 400.
6. Il Comune può disporre, con provvedimento deliberativo, l'elevazione dell'importo della detrazione di cui al comma 2 del presente articolo fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, ma in tale caso il Comune non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

7. L'importo della detrazione di cui al presente articolo è rapportato al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione che dà titolo alla detrazione medesima.
8. L'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione di cui al presente articolo si applicano anche:
  - a) alle unità immobiliari di cui all'articolo 8 comma 4 D.Lgs. 504/1992 (le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari);
  - b) alle unità immobiliari di cui all'articolo 6 comma 3-bis D.Lgs. 504/1992 (casa coniugale, in proporzione alla quota posseduta, del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale medesima, a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale);
  - c) all'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata, di cui all'articolo 3 comma 56 della legge 23 dicembre 1996 n.662.
9. Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo dovranno essere dichiarate nella dichiarazione IMU o in apposita autocertificazione da presentarsi entro la scadenza del versamento della prima rata.

#### **ARTICOLO 11. FABBRICATI INAGIBILI ED INABITABILI**

1. Le agevolazioni per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, di cui all'articolo 8 comma 1 del D. Lgs 504/1992, sono abrogate a decorrere dal 1° gennaio 2012, come stabilito dall'art. 13 comma 14 lettera b) del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214.

#### **ARTICOLO 12. AREA FABBRICABILE**

1. Si intende, ai fini del presente Regolamento, area fabbricabile l'area che, a norma dello strumento urbanistico vigente, in base alla sua superficie fondiaria, è suscettibile di utilizzazione a scopo edificatorio, deducendo dall'area:
  - a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, e simili) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
  - b) le porzioni pertinenti ad edifici già esistenti sull'area e che si intendono mantenere;
  - c) le porzioni la cui edificabilità è stata trasferita ad altra area confinante per convenzione, ma a condizione che venga trascritta nei Registri Immobiliari;
  - d) gli spazi pubblici esistenti.
2. Si intendono, ai fini del presente Regolamento, aree fabbricabili:
  - a) le aree non lottizzate con vincolo di lottizzazione obbligatoria;
  - b) le aree inedificate che sulla base dei parametri contenuti negli strumenti urbanistici vigenti sono da ritenersi a tutti gli effetti autonomamente e distintamente fabbricabili;
  - c) le aree in corso di edificazione in cui è in corso la costruzione o la ristrutturazione totale di un fabbricato, sulla base di indici di fabbricabilità contenuti nello strumento urbanistico vigente.
3. Sono da ritenersi esenti tutte quelle aree che rispondano alle sottoelencate caratteristiche:
  - a) aree individuate nei vigenti strumenti urbanistici come aree edificabili ma che comunque, per le loro limitate superfici, non raggiungono il dimensionamento del lotto come parametro minimo imposto dagli indici e dai parametri edilizi dello strumento urbanistico e del Regolamento edilizio vigenti, con particolare riferimento



- alla superficie minima del lotto, ricadenti all'interno delle "ZONE C di espansione" e delle "ZONE D produttive";
- b) aree individuate come edificabili, ma che, per la loro conformazione planimetrica o per il loro dimensionamento, rendono di fatto impossibile l'applicazione degli indici e dai parametri edilizi dello strumento urbanistico e del Regolamento edilizio vigenti, con particolare riferimento a distanze da strade, confini, dimensione minima del lotto, di fatto non autonomamente e distintamente edificabili, ricadenti all'interno delle "ZONE B di completamento";
  - c) aree inserite come edificabili ("ZONE F") che comunque sono sottoposte a vincolo di intervento pubblico;
  - d) aree individuate come edificabili ma che, per la loro collocazione, rientrano nelle fasce di inedificabilità previste dal R.D. 25.07.1904, n. 523.
4. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri stabiliti nei precedenti commi.
5. Per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'IMU relativamente agli edifici non iscritti al catasto di cui all'articolo 9 comma 1, è possibile l'utilizzo del principio di ragguaglio con l'area fabbricabile, da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile, fatta salva la possibilità di calcolare l'IMU, salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto.

#### **ARTICOLO 13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Il valore delle aree fabbricabili, raggruppate in gruppi omogenei sulla base delle caratteristiche di fatto e di diritto, quale parametro presunto per la determinazione dell'IMU, è determinato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, con cadenza di norma annuale, in base ai criteri di cui all'articolo 5 comma 5 D.Lgs. 504/1992, e recepito in apposita scheda in sede della deliberazione delle tariffe.

#### **ARTICOLO 14. DECORRENZA DELL'EDIFICABILITÀ.**

1. Per le aree inedificate o parzialmente edificate, già individuate come "fabbricabili" dallo strumento urbanistico generale, l'IMU si applica a fare data dal primo gennaio 2012.
2. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili a seguito di variante allo strumento urbanistico generale, l'imposta si applica dal primo gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.
3. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili a seguito di variante allo strumento urbanistico generale, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni urbanistiche.

#### **ARTICOLO 15. DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO**

1. Per terreno agricolo, ai fini del presente Regolamento, si intende il terreno adibito all'esercizio dell'agricoltura attraverso la coltivazione, l'allevamento di animali, la prima trasformazione e/o manipolazione del prodotto agricolo e su cui, comunque, si esercita una attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile (10.000 mq. o 3.000 agro-silvo-pastorale).

#### **ARTICOLO 16. AREE FABBRICABILI COLTIVATE DA IMPRENDITORI AGRICOLI E COLTIVATORI DIRETTI**

1. Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della Legge 9 gennaio 1963, n.9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
2. La cancellazione dagli elenchi indicati al comma 1 del presente articolo ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.

3. Per le aree fabbricabili su cui i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale esercitano l'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, possono ottenere, su loro specifica richiesta, la tassazione quale terreno agricolo per i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale.
4. La tassazione quale terreno agricolo è concessa alle seguenti condizioni:
5. che il contribuente non abbia eseguito opere di urbanizzazione o, comunque, lavori di adattamento del terreno necessari per la successiva edificazione;
6. che il contribuente non abbia fatto specifica richiesta per ottenere l'adozione dello strumento urbanistico che ha reso edificabile l'area.
7. La domanda deve essere presentata entro la scadenza del versamento della prima rata al Comune.
8. La domanda, che ha effetto anche per gli anni successivi fino a quando ne ricorrono le condizioni, è redatta in carta semplice e deve contenere, pena la nullità, tutti i seguenti elementi:
  - a) indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente;
  - b) ubicazione del terreno e la indicazione della partita catastale, del foglio, della particella, del subalterno dello stesso;
  - c) dichiarazione che ricorrono le condizioni previste dall'articolo 2 comma 1 lettera b) secondo periodo, del D.Lgs. 504/1992;
  - d) la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti e i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto;
  - e) copia del certificato di iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della Legge 9.01.1963 n. 9.
9. I soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura dovranno presentare, in alternativa al certificato di cui al comma 8 lettera e) del presente articolo, copia del certificato di pensione.

#### **ARTICOLO 17. VERSAMENTI**

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
2. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma imposizione tributaria.
3. Ai fini del presente articolo il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero, e, pertanto, a tale fine, in caso di acquisto immobiliare, ove l'atto venga stipulato dal primo al quindici del mese, l'obbligo relativo al detto mese resta in capo all'acquirente, al contrario ove l'atto venga stipulato dal sedici al trentuno del mese, l'obbligo resta in capo al venditore.
4. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare, purchè persona fisica, anche per conto degli altri.
5. Si considerano altresì regolarmente eseguiti i versamenti effettuati a nome del proprietario deceduto, fino al 31 dicembre dell'anno del decesso, purchè l'imposta sia stata regolarmente calcolata.
6. In caso di decesso del soggetto passivo gli eredi rispondono in solido delle obbligazioni tributarie il cui presupposto si è verificato anteriormente alla morte del dante causa.
7. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune ed allo Stato, per le quote di rispettiva competenza, in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre.
8. È facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
9. Nella seconda rata potrà essere effettuato l'eventuale conguaglio, fino alla concorrenza dell'intera somma dovuta per l'annualità di competenza.

10. Su richiesta scritta da parte del contribuente in condizioni economiche di particolare disagio, da presentarsi entro e non oltre il 30 maggio dell'anno di imposta, esclusivamente in relazione all'IMU dovuta per abitazione principale e loro pertinenze, ovvero per fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola, può essere concessa la rateizzazione del pagamento, , per un numero massimo di quattro rate con l'ultima scadenza entro e non oltre il 30 maggio dell'anno successivo.
11. Può procedersi altresì a rateizzazione dell'importo, comprensivo di sanzioni ed interessi, dovuto da soggetti titolari di pensione sociale, o comunque in condizioni di particolare disagio, e su espressa richiesta, nel caso di accertamento riguardante più annualità d'imposta.
12. Nei casi di rateizzazione di cui ai commi 10 e 11 il mancato pagamento anche di una sola rata può comportare la decadenza dal beneficio e il debitore deve provvedere al pagamento del debito residuo entro trenta giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.
13. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 24 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e le conseguenti determinazioni del Funzionario Responsabile per la gestione del tributo.
14. Le condizioni economiche di particolare disagio sono rilevabili, di norma, mediante l'applicazione dei criteri di cui al D.Lgs. 31.03.1998, n. 109 e delle eventuali disposizioni comunali di attuazione.
15. Il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n.446, è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.
16. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti tempestivamente effettuati ad un Comune diverso da quello competente, a condizione che venga data al Comune comunicazione dell'errore entro due anni al Funzionario Responsabile della gestione dell'imposta.
17. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita, e il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato.
18. Si considera regolare il versamento dell'imposta in acconto se effettuato entro la scadenza della prima rata e per un importo non inferiore all'imposta complessivamente dovuta per il periodo di possesso del primo semestre.
19. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 2,00 euro, importo da intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

#### **ARTICOLO 18. DICHIARAZIONI**

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel territorio del Comune presentando l'apposita dichiarazione, conforme al corrispondente modello ministeriale, non oltre il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi riferita all'anno in cui si è verificato l'insorgere della soggettività passiva.
2. Nel caso in cui più soggetti siano tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile, può essere presentata dichiarazione congiunta.
3. In caso di morte del contribuente la dichiarazione va presentata da parte degli eredi o anche da uno solo di essi, e il termine, ove risulti pendente alla morte del contribuente, è prorogato di sei mesi.
4. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare

dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a comunicare le modificazioni intervenute, secondo le modalità di cui al comma 1 del presente articolo.

### **ARTICOLO 19. ACCERTAMENTO E LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA**

1. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale, effettuate nei termini previsti dalla normativa vigente, sono svolte dal comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.
2. Il contribuente può aderire all'accertamento secondo il disposto del Regolamento comunale adottato sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218.
3. Le attività di accertamento e liquidazione dell'imposta erariale svolte dal Comune saranno effettuate qualora l'importo dell'imposta non versata sia superiore ad € 2,00.

### **ARTICOLO 20. RISCOSSIONE COATTIVA**

1. Le somme liquidate dal comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'avviso di liquidazione o di accertamento e salvo che sia emesso provvedimento di sospensione, sono rimosse coattivamente mediante opzione stabilita annualmente, in sede di atti programmatici del bilancio di previsione:
  - a) il combinato disposto dei Decreti del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973 n. 602 e del 28 gennaio 1988 n. 43 ;
  - b) sulla base dell'ingiunzione prevista dal testo unico di cui al regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che costituisce titolo esecutivo, nonché secondo le disposizioni del titolo II del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, in quanto compatibili, comunque nel rispetto dei limiti di importo e delle condizioni stabilite per gli agenti della riscossione in caso di iscrizione ipotecaria e di espropriazione forzata immobiliare.
2. Ai fini di cui al comma 1 lettera b) il sindaco o il legale rappresentante della società nomina uno o più funzionari responsabili della riscossione, i quali esercitano le funzioni demandate agli ufficiali della riscossione nonché quelle già attribuite al segretario comunale dall'articolo 11 del testo unico di cui al regio decreto 14 aprile 1910, n. 639. I funzionari responsabili sono nominati fra persone la cui idoneità allo svolgimento delle predette funzioni è accertata ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo 13 aprile 1999, n. 112, e successive modificazioni;
3. Ai fini di cui al comma 1 lettera a) il funzionario responsabile della gestione del tributo deve formare e rendere esecutivo il ruolo non oltre il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello in cui l'avviso di liquidazione o l'avviso di accertamento sono stati notificati al contribuente ovvero, in caso di sospensione della riscossione, non oltre il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di scadenza del periodo di sospensione.

### **ARTICOLO 21. RIMBORSI**

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta, per la quota di competenza comunale, il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
2. Le somme liquidate dal Comune ai sensi del comma 1, possono, su richiesta del contribuente da comunicare al Comune medesimo entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di Imposta Municipale Propria.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo disciplinato dall'articolo 19 comma 4.

### **ARTICOLO 22. SANZIONI ED INTERESSI**

1. Si applicano, in quanto compatibili, a tutte le violazioni al presente regolamento, le seguenti disposizioni:

- a) Decreti Legislativi 471, 472 e 473 del 18 dicembre 1997 e s.m.i.
- b) Articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i.
- c) Articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i.

#### **ARTICOLO 23. CONTENZIOSO**

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n.546/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso sono disciplinati in conformità con quanto previsto dall'articolo 9, commi 4, 6 e 7, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23.

#### **ARTICOLO 24. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**

1. Ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n.445 e s.m.i., è data la possibilità al Funzionario Responsabile di richiedere una dichiarazione sostitutiva circa fatti, stati o qualità personali che siano a diretta conoscenza del contribuente.
2. La specifica richiesta dovrà essere resa nota al cittadino nelle forme di legge con la indicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

#### **ARTICOLO 25. FUNZIONARIO RESPONSABILE**

1. Con delibera della Giunta Comunale è designato un Funzionario cui sono conferite le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.
2. il predetto Funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli coattivi, attua le procedure ingiuntive e dispone i rimborsi.

#### **ARTICOLO 26. RINVIO**

1. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti l'imposta municipale propria in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, ed alla Legge 27 Luglio 2000, n. 212 " Statuto dei diritti del contribuente".
2. Le disposizioni del presente Regolamento sono abrogate e sostituite automaticamente in forza di nuove disposizioni sovraordinate e sopravvenute che disciplinino la materia oggetto del regolamento.

#### **ARTICOLO 27. ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento dispiega efficacia **dal 1° gennaio 2012.**