

# **COMUNE DI FABBRICA CURONE**

*PROVINCIA DI ALESSANDRIA*

## **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

*(art. 52, decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e art. 13, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, conv. in Legge 22 dicembre 2011, n. 214)*

---

# INDICE

---

Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento

## **Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE**

Art. 2 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 3 - Riduzione base imponibile per fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 4 - Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili

Art. 5 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

## **Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI**

Art. 6 - Casi di assimilazione all'abitazione principale

Art. 7 - Abitazione a disposizione

Art. 8 - Immobili utilizzati da enti non commerciali

Art. 9 - Terreni agricoli

## **Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI - COMPENSAZIONI**

Art. 10 - Versamenti

Art. 11 - Differimento dei termini di versamento

Art. 12 - Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi

Art. 13 - Riscossione coattiva

## **Titolo IV – DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 14 - Disposizioni finali

## ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1) Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52, comma 1<sup>1</sup>, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.) introdotta dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, secondo le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili.

## Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

### ART. 2 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO

1) In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, anche se parziale, ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in percentuale dello stesso rapporto esistente tra la volumetria/superficie della parte già ultimata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria/superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

2) Il medesimo criterio previsto al comma 1 si applica anche nel caso di interventi di recupero su porzioni di fabbricati già esistenti.

### ART. 3 - RIDUZIONE BASE IMPONIBILE PER FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1) La riduzione del 50% della base imponibile di cui all'articolo 13, comma 3, lettera b), del decreto legge n. 201/2011 (conv. in L. n. 214/2011) prevista per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si applica a condizione che:

- a) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);
- b) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica, così come previsti dall'articolo 3, comma 2, lettere c), d) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> L'articolo 52, comma 1, del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 (Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali) stabilisce che "Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti".

<sup>2</sup> L'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) è il seguente:

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- c) il fabbricato non potrà essere utilizzato se non dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità/abitabilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.
- 2) A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:
- a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino.
- 3) Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e 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 accertato:
- a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
  - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio Ufficio tecnico o professionista esterno.
- 5) Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge o di regolamento, la riduzione decorre dalla data in cui lo stato di inabitabilità o di inagibilità è accertato dall'Ufficio tecnico comunale ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva all'Ufficio tributi del Comune.

#### **ART. 4 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI**

- 1) Al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, agevolando l'individuazione della base imponibile delle aree edificabili, la Giunta Comunale può stabilire annualmente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.
- 2) La determinazione dei valori deve avvenire sulla base dei seguenti criteri:
- a) individuazione di zone del territorio comunale che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;

---

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

[ Omissis ]

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. (...).

- b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari e degli atti di trasferimento della proprietà più significativi;
- c) determinazione di valori medi che tengano conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.

2) I valori di cui al precedente comma 1 potranno essere aggiornati periodicamente con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

3) Resta inteso che i valori approvati ai sensi del presente articolo assolvono allo sola funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile e non costituiscono in alcun modo una limitazione del potere di accertamento del Comune.

## **ART. 5 – AREE FABBRICABILI CONDOTTE DA COLTIVATORI DIRETTI ED IMPRENDITORI AGRICOLI**

1) L'art. 13 comma 2 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in L. n. 214/2011) richiama l'agevolazione di cui all'art. 2 del decreto legislativo n. 504/1992 e, al contempo, specifica i soggetti beneficiari della stessa. Pertanto, non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 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 di animali.

## **Titolo II – ALIQUOTE, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **ART. 6 – CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1) In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, viene equiparata all'abitazione principale, scontando così il regime fiscale agevolato per essa previsto:

- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata<sup>3</sup>;
- b) l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

2) Allo stesso regime dell'abitazione di cui al comma 1 soggiacciono anche le pertinenze, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale<sup>4</sup>.

### **ART. 7 - ABITAZIONE A DISPOSIZIONE**

1) Ai fini dell'applicazione delle aliquote dell'imposta municipale propria, s'intende per "abitazione a disposizione" (o "seconda casa" o "abitazione posseduta in aggiunta all'abitazione principale") l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) che risulti:

- a) non utilizzata come dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, avendo gli stessi la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, sia quest'ultima posseduta in

<sup>3</sup> Facoltà prevista dall'articolo 3, comma 56, legge 23 dicembre 1996, n. 662, espressamente richiamato dall'articolo 13, comma 10, del d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011).

<sup>4</sup> Si veda l'articolo 13, comma 2, del d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

proprietà, in locazione o in comodato;

b) non rientrante nelle ipotesi di abitazione principale previste dalla disciplina vigente.

2) Allo stesso regime dell'abitazione di cui al comma 1 soggiacciono anche le pertinenze, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale<sup>5</sup>.

#### **ART. 8 – IMMOBILI UTILIZZATI DA ENTI NON COMMERCIALI**

1) L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i), del decreto legislativo n. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati per le finalità ivi indicate, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

2) L'esenzione di cui al comma 1 è estesa, alle medesime condizioni, alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, regolarmente iscritte nell'anagrafe delle ONLUS di cui all'articolo 11 sempre del d.Lgs. n. 460/1997. La cancellazione dal predetto elenco ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

#### **ART. 9 – TERRENI AGRICOLI**

1) I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984, in quanto il Comune di FABBRICA CURONE è ricompreso nell'elenco di cui alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993.

### **Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI**

#### **ART. 10 – VERSAMENTI**

1) Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati, a nome del proprietario defunto, fino al 31 dicembre dell'anno di decesso, purchè l'imposta sia stata regolarmente calcolata.

#### **ART. 11 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO**

1) I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti per non più di dodici mesi nei seguenti casi:

- a) qualora si verificano situazioni eccezionali, gravi calamità naturali, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare gravemente lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari;
- b) altre circostanze debitamente e analiticamente motivate che si rendano necessarie al fine di evitare situazioni di disagio e semplificare gli adempimenti dei contribuenti.

2) La dilazione dei termini di versamento viene disposta dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantire la diffusione del contenuto.

3) Resta inteso che il differimento dei termini di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.

#### **ART. 12 - LIMITI DI ESENZIONE PER VERSAMENTI E RIMBORSI - COMPENSAZIONI**

1) Non si fa luogo al versamento dell'imposta municipale propria dovuta a seguito di versamento diretto in autotassazione se l'importo riferito a ciascun periodo d'imposta è inferiore a €. 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

2) Se l'importo dovuto supera il limite di cui al comma 1 il versamento deve essere effettuato per l'intero ammontare.

3) L'importo di cui al precedente comma 1 trova applicazione anche nei casi di richiesta di rimborso.

<sup>5</sup> Si veda l'articolo 13, comma 2, del d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

4) Per i crediti derivanti da violazioni degli obblighi tributari trovano applicazione i limiti previsti dall'articolo 3, commi 10 e 11, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16 (conv. in Legge n. 44/2012) ovvero, qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento relativi ad un medesimo tributo, così come stabilito del Regolamento generale delle Entrate comunali, alle cui norme, se compatibili, si rinvia per i vari aspetti, quali l'individuazione degli strumenti deflattivi del contenzioso, non disciplinati da questo regolamento.

5) Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito, purchè riferite allo stesso tributo. Il Funzionario responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.

#### **ART. 13 – RISCOSSIONE COATTIVA**

1) La riscossione coattiva è effettuata mediante ruolo coattivo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 602 o ingiunzione fiscale di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910 n. 693. Qualora le disposizioni legislative lo consentano, la riscossione coattiva può essere effettuata tramite società private iscritte all'albo dei concessionari della riscossione.

### **Titolo IV - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI**

- 1) Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.
- 2) Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.
- 3) E' abrogata ogni norma regolamentare comunale in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.