



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/07/2020
Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 28/04/2022
Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28/03/2023



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Art. 1

Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, disciplina l'Imposta Municipale Propria (IMU) disciplinata dall'art. 1 commi dal 738 al 783 della L. 160/2019.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie ed extratributarie comunali.

Art. 2

Abitazione principale e relative pertinenze

1. In aggiunta alle assimilazioni previste dalla Legge, è altresì assimilata all'abitazione principale una sola abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto 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. L'assimilazione opera anche per le pertinenze dell'immobile, individuate con gli stessi criteri e limitazioni previste dalla Legge per quelle dell'abitazione principale.
2. *(Abrogato)*¹
3. *(Abrogato)*²
- 3- *bis (Abrogato)*^{3 4}
4. Le definizioni di abitazione principale e pertinenza, nonché le relative assimilazioni sono espressamente disciplinate dalla Legge e dal presente Regolamento e non possono essere suscettibili di interpretazioni estensive.

Art. 3

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale, con specifico provvedimento, determina periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una commissione, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico ed eventuali competenti esterni; se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.

¹ Comma abrogato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28/03/2023

² Comma abrogato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 28/04/2022

³ Comma inserito con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 28/04/2022

⁴ Comma abrogato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28/03/2023



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

2. In mancanza di diversa deliberazione entro il termine per l'approvazione del bilancio di previsione i valori medi di cui al comma precedente si intendono confermati di anno in anno.
3. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, non si dà luogo ad accertamento del maggior valore dell'area fabbricabile qualora il contribuente abbia tempestivamente versato l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato ai sensi del comma 1.
4. In deroga a quanto stabilito nel precedente comma 3, si fa luogo ad accertamento del maggior valore soltanto nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito ai fini fiscali per il medesimo anno di imposta, o per quelli precedenti, il valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello determinato dalla Giunta Comunale.
5. Non si dà altresì luogo ad alcun rimborso nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato, ovvero versato l'imposta sulla base di un valore superiore a quello stabilito ai sensi del comma 1.
6. Qualora il contribuente abbia dichiarato, e conseguentemente versato, sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, l'Ente, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà procedere ad accertamento di maggior valore facendo riferimento ai valori venali di mercato che potranno condurre alla determinazione di valori anche superiori da quelli predeterminati.
7. Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi dei commi precedenti, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

Art. 4

Fabbricati oggetto di interventi edilizi

1. Con la delibera di cui all'art. 3 sono altresì individuati i valori di riferimento per i casi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), e) ed f) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, per i quali la base imponibile è l'area fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.
2. Sono esclusi dalle presenti disposizioni gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero gli interventi sottoposti ad attività edilizia libera o Comunicazione Inizio Attività (C.I.A.).
3. Nei casi di cui al comma 1, il calcolo dell'imposta sul valore dell'area fabbricabile decorre:
 - Interventi soggetti a S.C.I.A.: dalla data di efficacia della stessa
 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire: dalla data di comunicazione di inizio lavori.
4. Le nuove unità immobiliari sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui gli stessi sono comunque utilizzati ovvero iscritti in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità. In caso di ultimazione parziale, le porzioni di immobile



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

non completate ed eventualmente censite nelle categorie catastali provvisorie F/3 (“Unità in corso di costruzione”) od F/4 (“Unità in corso di definizione”), continuano ad essere assoggettate ad imposta come area fabbricabile.

5. Nel periodo di esecuzione degli interventi edilizi di cui al comma 1, il contribuente non potrà in alcun caso beneficiare delle agevolazioni previste per l’abitazione principale.
6. Per gli immobili oggetto di sanatoria edilizia o di denuncia catastale tardiva, le nuove rendite catastali sono efficaci retroattivamente dalla data di ultimazione lavori risultante dalla pratica edilizia o denunciata al catasto tramite modello Doc.fa..
7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai fabbricati collabenti (categoria F/2).

Art. 5

Fabbricati inagibili ed inabitabili

1. 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.
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 (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380) ed ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.). L’immobile, in ogni caso non deve essere utilizzato, neppure per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere accertato:
 - a) mediante perizia da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore dell'immobile;
 - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2, allegando eventualmente la dichiarazione del tecnico comprovante lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo dell’immobile. Il Comune si riserva la facoltà di verificare la veridicità di tale dichiarazione, anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell’eventuale beneficio.
5. In ogni caso, la riduzione ha decorrenza dalla data nella quale è stata emessa la perizia prevista al punto a) del precedente comma, o è stata presentata al Protocollo generale del Comune la dichiarazione sostitutiva prevista al punto b).



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
7. Per l'anno d'imposta 2020, in deroga ai termini di cui ai commi precedenti, è possibile presentare l'autocertificazione entro la data della scadenza della rata di saldo, con effetto dal 1° gennaio 2020. Eventuali autocertificazioni presentate in annualità precedenti l'entrata in vigore della L. 160/2019 e del presente Regolamento, per le quali l'Ufficio Tecnico non ha già effettuato formale verifica del possesso dei requisiti, devono essere ripresentate con le indicazioni di cui ai commi precedenti, su modulistica messa a disposizione dell'ufficio, pena la perdita del beneficio.

Art. 6

Dichiarazioni e denunce

1. Le modalità di presentazione della dichiarazione sono le seguenti:
 - a) consegnata diretta al Comune indicato nel frontespizio, il quale deve rilasciarne apposita ricevuta, anche a mezzo timbro sulla copia per il contribuente;
 - b) spedizione in busta chiusa a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno all'Ufficio Tributi del Comune riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU", con l'indicazione dell'anno di riferimento;
 - c) invio telematico per posta certificata. In tal caso dovranno essere inviate tante comunicazioni certificate per quante sono le dichiarazioni IMU da presentare. Nel caso di invio da parte di Studi, associazioni di categoria o sindacali, per conto di terzi, potranno essere inoltrate più dichiarazioni IMU con unica comunicazione certificata
2. Nel caso pervengano all'ufficio dichiarazioni prive di sottoscrizione, si applica quanto disposto dal vigente Regolamento Generale delle Entrate Tributarie ed Extratributarie.
3. Se una dichiarazione viene erroneamente presentata a Comune diverso da quello in cui sono ubicati gli immobili dichiarati:
 - a) se presentata al Comune di Santarcangelo di Romagna, questi la trasmette d'ufficio al Comune di competenza;
 - b) se relativa ad immobili siti nel Comune di Santarcangelo di Romagna ma trasmessa erroneamente a Comune diverso, si prende come data di presentazione la data certificata di presentazione all'ente sbagliato.
4. Ai fini dell'applicazione di particolari agevolazioni non espressamente previste dalla Legge, al soggetto interessato può essere richiesto di attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto mediante presentazione di dichiarazione sostitutiva, a pena di decadenza del beneficio agevolativo.
5. Le autocertificazioni di cui al comma precedente restano comunque valide fino a quando non si verificano modifiche degli elementi e dati dichiarati cui consegua un diverso ammontare d'imposta.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Art. 7

Versamenti e rimborsi

1. L'imposta, è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Non saranno tuttavia sanzionati:
 - a. i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso;
 - b. i versamenti erroneamente eseguiti a favore di altro Comune, purché venga richiesto allo stesso il rimborso da parte del contribuente, e a condizione che venga eseguito il contestuale riversamento da parte del comune incompetente nelle casse del Comune di Santarcangelo di Romagna.
2. I versamenti effettuati, in caso di successione, da un erede per conto degli altri o a nome del defunto, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto, sono considerati regolarmente eseguiti purché vengano effettuati entro le scadenze previste dalla legge, senza alcun slittamento di termini.
3. Per l'anno 2020, in aggiunta alla modalità prevista dall'art. 1 comma 762 delle Legge 27 dicembre 2019 n. 160 per il primo anno di applicazione dell'imposta, si considera correttamente effettuato il versamento in acconto calcolato sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto delle aliquote IMU e TASI stabilite per l'anno 2019.
4. Nel caso in cui l'imposta sia stata versata erroneamente a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune, fino a quando sono possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo, ove il contribuente ed il Comune soggetto attivo siano consenzienti, la somma dovuta a titolo di rimborso per tributo ed interessi maturati può essere versata direttamente al Comune stesso.
5. Nel caso in cui il mancato accredito dell'imposta al Comune competente derivi da un errore di rendicontazione della delega F24 da parte dell'intermediario (istituto bancario od ufficio postale), il rimborso non potrà essere richiesto direttamente al Comune. Il contribuente dovrà richiedere all'intermediario stesso di attivare l'apposita procedura di correzione della delega F24 prevista dalla convenzione siglata tra Agenzia delle Entrate ed Associazione Bancaria Italiana.

Art. 8

Differimento del termine di versamento per situazioni particolari

1. Con deliberazione della Giunta Comunale, i termini ordinari di versamento possono essere sospesi o differiti per tutti o per determinate categorie di contribuenti, interessati da gravi



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

calamità naturali, emergenze sanitarie o da particolari situazioni di disagio economico ed individuate con criteri precisati nella deliberazione medesima.

2. Il differimento del termine di versamento di cui al comma precedente si applica solo alla quota di imposta municipale propria di competenza comunale.

Art. 9

Destinazione del maggior gettito accertato e riscosso relativamente ad accertamenti

1. Ai sensi dell'art 1, comma 1091, della Legge n. 145 del 30.12.2018, fermo restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'art. 52 del D. Lgs. 446/1997, l'Ente può destinare il maggior gettito accertato e riscosso relativamente ad accertamenti IMU e TARI al potenziamento delle risorse strumentali degli uffici preposti alla gestione delle entrate, se necessario, e al trattamento economico accessorio del personale dipendente, anche di qualifica dirigenziale, impiegato nel raggiungimento degli obiettivi del Settore Entrate anche con riferimento alle attività connesse alla partecipazione comunale agli accertamenti dei tributi erariali e dei contributi sociali non corrisposti in applicazione dell'art. 1 de D.L. 203/2005 e ss.mm.ii..
2. Le modalità per la costituzione e ripartizione del relativo fondo incentivante sono disciplinate dallo specifico regolamento approvato dalla Giunta Comunale.

Art. 10

Disposizioni finali

1. Laddove il presente regolamento prevede il coinvolgimento di vari interessi pubblici o l'acquisizione di pareri o assensi, comunque denominati, di altre Amministrazioni pubbliche, nonché la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi che richiedono l'azione integrata di più Enti, il Comune, di regola, procede con conferenze di servizi e/o accordi di programma.
2. Il responsabile del procedimento, laddove il presente regolamento preveda che i soggetti interessati debbano presentare istanza per l'adozione di provvedimenti amministrativi o per ottenere utilità o servizi da parte del Comune, si fa carico di richiedere direttamente agli altri uffici dell'Ente, competenti per materia, l'eventuale rilascio di certificazioni o l'espletamento di formalità previste per il completamento dell'iter procedurale, senza per ciò richiedere agli interessati ulteriori adempimenti.

Art. 11

Entrata in vigore

1. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2020.