



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

Imposta Unica Comunale (IUC)

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

INDICE

- Art. 1: Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Art. 2: Abitazione principale e relative pertinenze
- Art. 3: Definizione di area fabbricabile
- Art. 4: Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5: Fabbricati oggetto di interventi edilizi
- Art. 6: Area fabbricabile pertinenza di fabbricato esistente
- Art. 7: Immobili posseduti da Enti non commerciali
- Art. 8: Fabbricati inagibili
- Art. 9: Dichiarazioni e denunce
- Art. 10: Versamenti e riscossioni
- Art. 11: Rimborsi
- Art. 12: Attività di controllo
- Art. 13: Disposizioni finali
- Art. 14: Entrata in vigore

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 Unica Comunale (IUC), limitatamente alla componente relativa all'Imposta Municipale Propria (IMU) prevista dall'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n. 201, e successive modificazioni ed integrazioni.
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 comunali.

Art. 2

Abitazione principale e relative pertinenze

1. Per espressa disposizione normativa:
 - per **abitazione principale** si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile;
 - per **pertinenza dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. Sono assimilate per Legge all'abitazione principale:
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
 - la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
 - una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.
3. E' altresì assimilata all'abitazione principale l'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.

4. L'assimilazione di cui al comma 2 opera anche per le pertinenze dell'immobile, individuate con gli stessi criteri previsti per quelle dell'abitazione principale.
5. Non possono essere considerate assimilabili all'abitazione principale altre categorie di immobili, non espressamente indicate dalla Legge o dal presente Regolamento.

Art. 3

Definizione di area fabbricabile

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area è sufficiente la previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico generale adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Art. 4

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.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto legislativo n. 504/1992, 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;
3. In deroga a quanto stabilito nel precedente comma 2, 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 e/o per quelli precedenti, il valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello determinato dalla Giunta Comunale.
4. Non si dà altresì luogo ad alcun rimborso nel caso in cui il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di un valore superiore a quello stabilito ai sensi del comma 1.

Art. 5

Fabbricati oggetto di interventi edilizi

1. Le disposizioni di cui all'art. 4 si applicano anche 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;
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 come “area fabbricabile” decorre:
 - Interventi soggetti a S.C.I.A.: dalla data di presentazione, ovvero dalla data del rilascio di autorizzazioni o nulla osta da parte di altri Enti, se necessarie;
 - Interventi soggetti a D.I.A.: decorsi 30 giorni dalla data di presentazione, ovvero dalla data del rilascio di autorizzazioni o nulla osta da parte di altri Enti, se necessarie;
 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire: dalla data di comunicazione di inizio lavori.
4. Le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori (anche se parziale) ovvero, se antecedente, dalla data in cui la parte ultimata è comunque utilizzata.
5. Nel periodo di esecuzione degli interventi edilizi il contribuente non potrà in alcun caso beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai fabbricati non ultimati, lasciati grezzi e censiti nelle categorie catastali provvisorie F/3 (“Unità in corso di costruzione”) od F/4 (“Unità in corso di definizione”), nonché per i fabbricati collabenti (categoria F/2).

Art. 6

Area fabbricabile pertinenza di fabbricato esistente

1. Non è autonomamente assoggettata ad imposta l'area che è destinata in modo durevole a pertinenza di un fabbricato esistente, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
2. L'area pertinenziale costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria; in questo caso si applicano le disposizioni previste dall'art. 6

Art. 7

Immobili posseduti da Enti non commerciali

1. L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D.Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si applica soltanto a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, così come chiarito dalla Corte Costituzionale nelle ordinanze n. 429 del 19/12/2006 e n. 19 del 26/01/2007.

Art. 8

Fabbricati inagibili

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 con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445, allegando eventuale documentazione 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). Per il solo anno d'imposta 2012 le dichiarazioni di cui al comma precedente presentate all'Ufficio entro la data di scadenza prevista per il versamento della rata del saldo possono esplicitare efficacia retroattiva sin dal 1° gennaio 2012, qualora il contribuente dimostri la sussistenza dei requisiti già da tale data.

Art. 9

Dichiarazioni e denunce

1. 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.

Art. 10

Versamenti e riscossioni

1. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta nei termini e con le modalità previste dalla Legge.
2. L'imposta è dovuta dal soggetto passivo per anni solari, proporzionalmente ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso o la detenzione. A tal fine:
 - il mese di 31 giorni si computa per intero quando il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 16 giorni;
 - il mese di 30 giorni si computa per intero quando il possesso o la detenzione si sono protratti per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16;
 - il mese di febbraio si computa per intero quando il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 15 giorni;
 - il giorno dell'atto pubblico di trasferimento di diritti reali di godimento sul bene immobile è conteggiato in capo al soggetto acquirente, salvo patto contrario fra le parti.
3. 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 protrato il possesso. Non saranno tuttavia sanzionati:

- i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso;
- i versamenti erroneamente accreditati a favore di altro Comune, purché ne venga richiesto allo stesso il rimborso ed il contestuale riversamento della somma nelle casse del Comune di Santarcangelo di Romagna.

4. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, il mese di 31 giorni si computa in capo al soggetto titolare della proprietà per almeno 16 giorni.

Art. 11 Rimborsi

1. Nel caso in cui l'imposta sia stata versata erroneamente a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune, 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.
2. 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 la apposita procedura di correzione della delega F24 prevista dalla convenzione siglata tra Agenzia delle Entrate ed Associazione Bancaria Italiana.
3. Come disciplinato dall'art. 19bis del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali, non possono essere compensati importi a debito con presunti crediti di Imposta Municipale Propria, fino al momento dell'accertamento del rimborso spettante da parte dell'ufficio tributi comunale, tramite notifica di apposito provvedimento.

Art. 12 Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 9 del Regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 del precitato articolo 9 del Regolamento generale, la Giunta comunale tiene conto anche di eventuali indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.
3. Per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme effettivamente accertate a titolo definitivo, a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria, potrà essere destinata, se previsto dalla Legge, alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale dell'Ufficio Tributi che ha partecipato a tale attività.

Art. 13
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. 14 – Entrata in vigore

1. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2014.