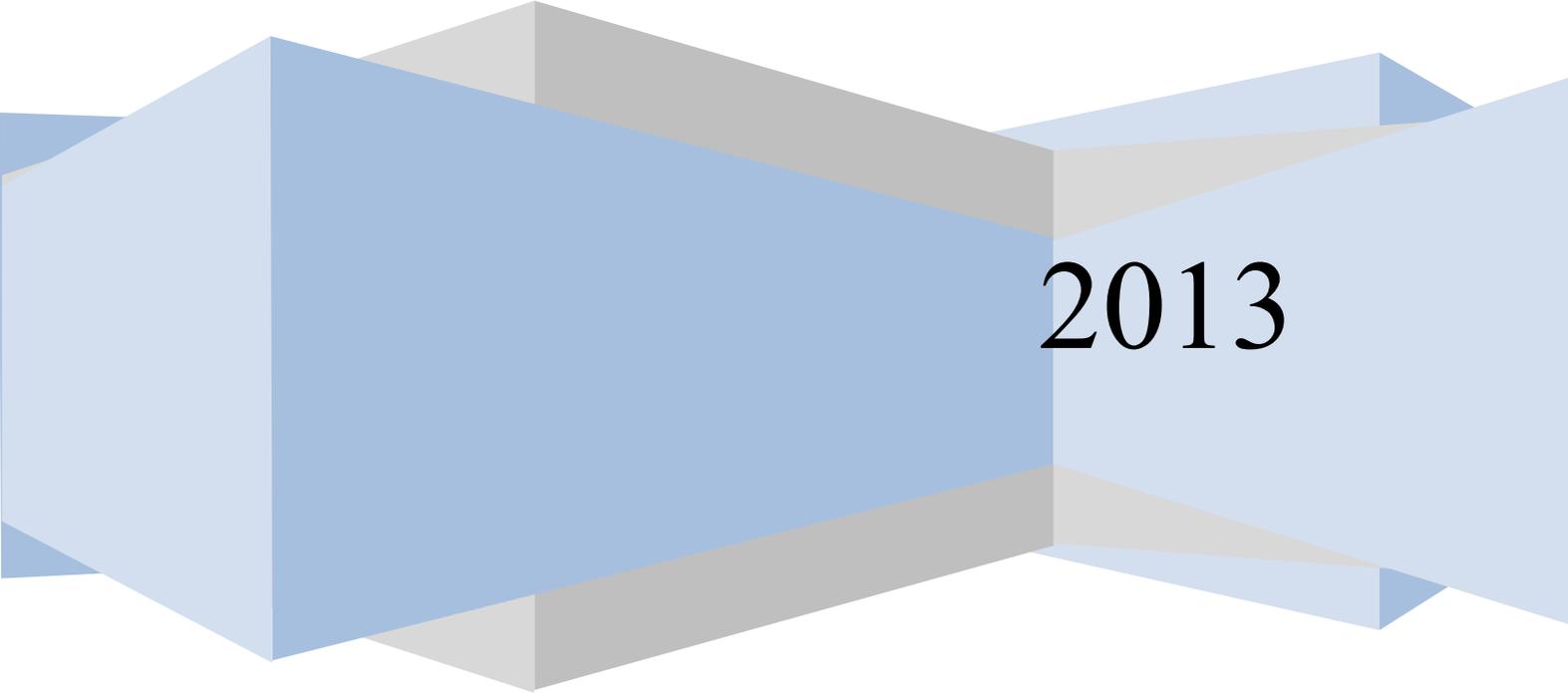


Comune di Pesian di Prato

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

I.M.U

*Approvato con deliberazione
del Consiglio Comunale
n. 41 del 10 settembre 2013*



2013

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) istituita [dall'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201](#), convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e disciplinata dal citato articolo 13, oltreché dagli articoli 8 e 9 del [Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23](#).
2. Il presente regolamento è emanato al fine di disciplinare l'applicazione dell'IMU assicurandone la gestione secondo criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2 – Presupposto impositivo

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di qualunque immobile, sito nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinato e di qualunque natura, ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze, i terreni incolti e i cosiddetti "orticelli"

Art. 3 – Definizione immobili

Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1 del presente regolamento si intende:

- A. **per "fabbricato"** l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; 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; [\(circolare 3/DF del 18 maggio 2012 comma 2\)](#)
- A.1 **per "abitazione principale"** l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e 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 di cui al presente regolamento previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano ad un solo immobile;
l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto [\(circolare 3/DF del 18 maggio 2012 comma 6\)](#);
- B.1 **per "pertinenze dell'abitazione principale"** esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;

B. **per “area fabbricabile”** l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi dell’art. 36, comma 2, del [D. L. 4 luglio 2006, n. 223](#), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 un’area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo.

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. L’agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell’ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l’agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari; ([Cassazione n. 15566 del 30 giugno 2010](#)).

C. **per “terreno agricolo”** il terreno adibito all’esercizio delle attività: agricole indicate nell’art.2135 del codice civile

Art. 4 – Soggetti passivi

Soggetti passivi dell’imposta sono individuati:

- a) il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l’attività di impresa;
- b) il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- c) il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- d) il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto;
- e) l’ex coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione ([art. 4 - comma 12-quinquies del D. L. n. 16 del 2 marzo 2012](#))

Art. 5 – Base imponibile

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’articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011.

Art. 6 – Determinazione dell'aliquota e dell'imposta

1. Ai sensi del comma 12 bis dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011 le aliquote stabilite dalla legge possono essere variate, nei limiti previsti, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 8 – Assimilazioni

1. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'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.
2. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata. (iscritti AIRE)

Art. 9 – Esenzioni

Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dal Comune, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati nelle categorie da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione della Repubblica Italiana e loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) ~~i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette. **Abrogata dall'art. 13 del D.L. 201/2011;**~~
- h) i terreni agricoli e fabbricati rurali ad uso strumentale ricadenti nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), ai sensi del comma 8, dell'art. 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011.
- i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e

sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222;

Art. 10 – Riduzioni

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a) **per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) **per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.
- Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tutte le dichiarazioni, mediante il proprio ufficio tecnico che dovrà esprimersi nei termini previsti dalle norme vigenti. Nel caso che dall'accertamento risultino confermate le condizioni esplicitate nelle dichiarazioni verrà emesso idoneo provvedimento di inagibilità.
- La riduzione decorre dalla data in cui lo stato di inabitabilità o di inagibilità è stato accertato dall'ufficio tecnico comunale ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado strutturale sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, per il quale necessitano interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 - comma 1 - lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, all'art. 3 - comma 1 - lettere c) e d), del D.P.R. 380/2001, nonché all'art. 4 - comma 2 - lett. a) e b) della legge regionale 11.11.2009, n. 19. Tali caratteristiche devono essere generate da cause sopraggiunte non correlabili con il mero abbandono del bene. Non costituisce, per sé solo, motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, energia elettrica, fognatura, etc).

Ai fini dell'imposta si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;

Art. 11 – Versamenti

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

2. Il pagamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Art. 12 – Ravvedimento

Per quanto attiene il ravvedimento si fa rinvio alle norme statali ed al vigente Regolamento generale comunale delle entrate.

Art. 13 – Dichiarazione

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del Decreto Legislativo n. 23 del 2011. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione solo nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti o fatti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche. Pertanto, a titolo esemplificativo, occorre presentare la dichiarazione nei seguenti casi:
 - variazione del valore di aree fabbricabili;
 - sottoscrizione/cessazione di contratti di leasing immobiliare;
 - immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa;
 - immobili che hanno perso/acquisito il diritto all'esenzione o all'esclusione e/ o riduzione;
 - variazione delle caratteristiche degli immobili (esempio: terreno agricolo che è diventato edificabile o viceversa; area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato; area divenuta fabbricabile in seguito alla demolizione del fabbricato);
 - costituzione/estinzione sugli immobili del diritto di abitazione spettante al coniuge superstite ai sensi dell'Articolo 540 del codice civile, nonché degli altri diritti reali di godimento uso, usufrutto e diritto di superficie;
 - costituzione/estinzione sugli immobili del diritto reale di abitazione a favore dell'ex coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - acquisizione della residenza presso case di riposo o istituti sanitari a seguito di ricovero permanente.
 - immobili inagibili e/o inabitabili.
2. Le dichiarazioni e/o comunicazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili, valgono anche per l'IMU.

Art. 14 – Disposizioni finali

Il presente regolamento si applica dal 01.01.2013.