



# COMUNE DI FIUMINATA

## REGOLAMENTO

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

Approvato con delibera di C.C. n. 37 del 21.12.2023

## INDICE

### Sommario

Articolo 1 – Oggetto.....	3
Articolo 2- Definizione di fabbricato, area fabbricabile, terreno agricolo e abitazione principale.....	3
Articolo 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili .....	4
Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari.....	5
Articolo 5- Riduzione d’imposta per immobili inagibili ed inabitabili e fabbricati di interesse storico .....	5
Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare .....	6
Articolo 7 – Differimento del termine di versamento .....	6
Articolo 8 – Circostanze esimenti .....	6
Articolo 9 – Esenzione immobile dato in comodato.....	6
Articolo 10 - Versamenti minimi .....	7
Articolo 11 – Interessi.....	7
Articolo 12 – Rimborsi e compensazione .....	7
Articolo 13 – Accertamento esecutivo e rateazione.....	7
Art. 14 - Funzionario responsabile.....	8
Articolo 15 - Entrata in vigore del regolamento .....	8

## Articolo 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché le eventuali future disposizioni normative in materia.

## Articolo 2- Definizione di fabbricato, area fabbricabile, terreno agricolo e abitazione principale

1. Per fabbricato si intende, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. 6/12/2011, n. 201 e dell'art. 2, comma 1, lettera a, del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, 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; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di accatastamento come ultimato o da quella di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. Affinché un'area possa considerarsi pertinenza del fabbricato, ai fini dell'applicazione del tributo, è necessario che intervenga un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi, che sterilizzi in concreto e stabilmente il diritto edificatorio che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale, e che il contribuente provveda ad effettuare la dichiarazione originaria o di variazione in cui siano indicate e dimostrate le predette circostanze.
2. Per area fabbricabile, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. 6/12/2011, n. 201 e dell'art. 2, comma 1, lettera b, del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, si intende 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. Non sono da considerarsi fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti identificati dal comma 2 del citato art. 13, sui quali, invece, 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. 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.

3. Per terreno agricolo, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. 6/12/2011, n. 201 e dell'art. 2, comma 1, lettera c, del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.
4. Per abitazione principale si intende, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. 6/12/2011, n. 201, 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. Sono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

### Articolo 3- Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi.
2. Il valore venale è ricavabile da atto pubblico o perizia giurata. In mancanza, può farsi riferimento al valore medio risultante dagli atti di cui al precedente periodo per lotti aventi caratteristiche simili.
3. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta comunale può approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. Resta ferma l'applicazione del valore puntuale rilevabile da atto pubblico o perizia giurata, laddove presente.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato ai sensi del comma 3, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta, purché tale inferiore valore sia adeguatamente giustificato dal contribuente.
5. Il versamento eseguito sulla base di un valore superiore a quello predeterminato ai sensi del comma 3 non dà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore materiale, debitamente documentato.
6. Per il lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata dalle ridotte dimensioni, o per la particolare configurazione topografica, o per la presenza di vincoli fisici o urbanistici, nella determinazione del valore si deve tener conto di riduzioni adeguate ai limiti di edificabilità esistenti.
7. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per la valutazione dell'area fabbricabile, dovrà tenersi conto, tra l'altro, della destinazione e della zona.
8. Per i fabbricati aventi categoria catastale F/3 ed F/4 (fabbricati in corso di costruzione/di definizione), la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area, fino alla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, alla data di effettivo utilizzo o di accatastamento. Per i fabbricati collabenti, inseriti in categoria catastale F/2, la base imponibile è costituita dal

valore venale dell'area fabbricabile, quantificato tenendo conto della capacità riedificatoria risultante dalle vigenti norme urbanistiche.

9. Al fine di deflazionare il contenzioso, la Giunta, con proprio atto, può individuare annualmente criteri di massima da utilizzarsi nell'attività di accertamento dell'ufficio.

## Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.

## Articolo 5- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili e fabbricati di interesse storico

1. 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 22/01/2004, n. 42;
  - b. per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale da presentare le seguenti caratteristiche:
  - a. lesione a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone;
  - b. lesione a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone;
  - c. edificio fatiscente per cui è stata emessa ordinanza di demolizione o di ripristino.
3. L'inagibilità deve essere certificata da perizia redatta da tecnico abilitato; in alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, corredata da foto. In quest'ultimo caso, la veridicità della dichiarazione verrà verificata attraverso sopralluogo da parte di personale incaricato dal Comune, che il proprietario si impegna preventivamente ad autorizzare, pena la decadenza dal beneficio, con recupero di spese a carico del proprietario.

## Articolo 6- Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

## Articolo 7 – Differimento del termine di versamento

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

## Articolo 8 – Circostanze esimenti

1. Con deliberazione della Giunta comunale, in presenza di gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie o altri gravi eventi di natura straordinaria, è possibile prevedere la non applicazione di interessi e sanzioni per i soggetti passivi interessati dalle stesse, individuati secondo criteri specificatamente previsti, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale, a condizione che la regolarizzazione del versamento o della presentazione della denuncia, eseguiti oltre i termini di scadenza, avvengano entro limiti temporali stabiliti con la stessa delibera.

## Articolo 9 – Esenzione immobile dato in comodato

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

## Articolo 10- Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 5 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

## Articolo 11 – Interessi

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate, nonché nel caso di accertato diritto al rimborso, si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

## Articolo 12 – Rimborsi e compensazione

1. Il soggetto passivo deve richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di 5 anni dalla data del pagamento ovvero dal giorno in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
2. Il Comune provvederà al rimborso entro 180 giorni dalla presentazione della richiesta.
3. È possibile procedere a compensazione tra importi a credito e a debito relativi allo stesso contribuente.
4. Non si procede al rimborso o alla compensazione di somme per importi inferiori ai limiti minimi di versamento spontaneo fissati nel presente regolamento.

## Articolo 13 – Accertamento esecutivo e rateazione

1. Il Comune svolge le attività necessarie al controllo dei dati contenuti nelle dichiarazioni presentate dai soggetti passivi e le attività di controllo per la corretta applicazione del tributo secondo le modalità disciplinate dalla legge 296/2006 e dalla legge 160/2019.
2. A tal fine, il Comune può inviare al contribuente questionari, da restituire debitamente compilati entro il termine di 60 giorni dalla notifica; utilizzare, nel rispetto delle vigenti disposizioni di tutela del trattamento dei dati personali, dati presentati per altri fini, ovvero richiedere ad uffici pubblici o ad enti di gestione di servizi pubblici, dati e notizie rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti, in esenzione di spese e diritti; utilizzare tutte le banche dati messe a disposizione dall'Agenzia delle entrate.
3. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 17,88.
4. È ammessa la rateizzazione degli importi dovuti a seguito dell'attività di recupero, nei limiti e con le modalità stabilite dalla normativa vigente
5. Una quota del maggior gettito accertato e riscosso in conseguenza dell'attività di accertamento e recupero dell'imposta può essere destinata alle finalità di cui all'articolo 1, comma 1091, della legge 145/2018, secondo le modalità stabilite da apposito regolamento, di competenza della Giunta comunale.

## Art. 14- Funzionario responsabile

1. A norma dell'articolo 1, comma 778, della legge 160/2019, la Giunta comunale, con propria deliberazione, designa il funzionario responsabile del tributo a cui sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative allo stesso tributo, ove consentito dalle vigenti disposizioni di legge.

## Articolo 15- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2024.
2. Alla data di entrata in vigore del presente regolamento, cessa l'efficacia del regolamento dell'Imposta Unica Comunale (IUC).
3. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.