

COMUNE DI SARSINA
(Provincia di Forlì-Cesena)

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**Approvato con delibera del Consiglio
Comunale n. 40 del 31/07/2014**

INDICE

Art. 1 -	Oggetto del regolamento
Art. 2 -	Presupposto del Tributo
Art. 3 -	Area di pertinenza dei fabbricati e pertinenze dell'abitazione principale
Art. 4 -	Aree Edificabili
Art. 5 -	Fabbricati inagibili/inabitabili e fabbricati parzialmente costruiti
Art. 6 -	Aliquote e Detrazioni
Art. 7 -	Fattispecie equiparate all'abitazione principale
Art. 8 -	Esenzioni
Art. 9 -	Versamenti
Art. 10 -	Dichiarazioni sostitutive
Art. 11 -	Disposizioni finali
Art. 12 -	Clausola di adeguamento

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n.446 e disciplina l'applicazione nel Comune di Sarsina dell'imposta municipale propria (IMU) istituita dall'art. 13 del Decreto Legge 6/12/2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22/12/2011, n. 214 e disciplinata dal medesimo articolo 13, dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs 14/03/2011, n. 23, dall'art. 4 del D.L. 2/03/2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 26/04/2012, n. 44, dall'art. 1, comma 380, della Legge 24/12/2012, n. 228 e dall'art. 1, commi 707-729, della Legge 27/12/2013, n. 147.
2. Per quanto non previsto dal presente titolo si applicano le disposizioni di legge vigenti.
3. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Sarsina.

ART. 2
PRESUPPOSTO DEL TRIBUTO

1. Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, esclusa, a decorrere dal 01/01/2014, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8 e A/9.
2. L'imposta municipale propria, sempre a decorrere dal 01/01/2014, non si applica altresì:
 - a. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari fatta eccezione anche in questo caso di quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8 e A/9;
 - b. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture;
 - c. alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - d. ad 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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

ART. 3
AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI E PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del D.Lgs.504/92, si intende l'area che nel catasto urbano risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, in caso di possibile utilizzazione edificatoria per ampliamenti sia orizzontali che verticali, costituisce oggetto di autonoma imposizione.
3. per "pertinenze dell'abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
4. l'assimilazione della pertinenza all'abitazione cui è asservita opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

ART. 4

AREE EDIFICABILI

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504;
2. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, periodicamente e per zone omogenee i valori venali medi in comune commercio delle stesse. La determinazione dei valori da parte del Comune, è comunque da ritenersi unicamente un supporto tecnico utile ai fini dell'attività di controllo dell'ufficio. In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.
3. La delibera di cui al comma precedente può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta spontaneamente versata a tale titolo.
5. I fabbricati censiti al catasto fabbricati nelle categorie catastali prive di rendita F/2 (immobile collabente). F/3 (immobile in corso di costruzione) ed F/4 (immobile in corso di definizione) vanno assoggettati all'imposta come aree fabbricabili e la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area di sedime. In caso di F/2 in zona agricola, questi si assoggetteranno ad imposta come area edificabile solo in presenza di attività edilizia di recupero/ristrutturazione
6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c) d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n.457, la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area di sedime del fabbricato, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del citato D.Lgs. 504/92, 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.
7. In ogni caso e con riferimento al comma precedente il fabbricato in corso di costruzione/ristrutturazione, indipendentemente dalla comunicazione di fine lavori o dall'utilizzo del medesimo, si intende ultimato a decorrere dalla data di accatastamento, con conseguente attribuzione di rendita, in quanto costituisce una autonoma unità immobiliare potenzialmente produttiva di reddito.

ART. 5

FABBRICATI INAGIBILI/INABITABILI E FABBRICATI PARZIALMENTE COSTRUITI

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 dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità 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 di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n.457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con spese a carico del proprietario o, in alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Il Comune provvede a verificare la veridicità della dichiarazione resa dal contribuente.
4. Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi. Gli interventi edilizi di demolizione di fabbricato o di recupero rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/92. Inoltre, non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il rifacimento e/o il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).
5. In ogni caso la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inagibilità/inabitabilità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva da parte del contribuente. La cessata situazione di inagibilità/inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
6. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione lavori (anche se parziale) ovvero, se antecedente, dalla data in cui la parte ultimata è comunque utilizzata.
7. Conseguentemente a quanto indicato nel comma 4, la superficie originaria dell'area fabbricabile, è ridotta, ai fini impositivi, in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

ART. 6

ALIQUOTE E DETRAZIONI

1. Le aliquote del tributo e la detrazione per l'abitazione principale (*applicabile per le unità immobiliari appartenenti al le categorie catastali A/1-A/8 e A/9*) sono stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, adottata ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n. 446, nei limiti di quanto previsto dai commi 6 e 7 dell'art. 13 del Decreto Legge 6/12/2011, n. 201 e dell'art. 1, comma 380, let. g, della Legge 24/12/2012, n. 228 e comunque nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n. 446, entro il termine previsto dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione. In mancanza, sono confermate le aliquote e la detrazione vigenti nell'anno precedente, oppure, in assenza anche di queste, le aliquote e la detrazione di base fissata dalla legge.
2. La detrazione di cui al comma 1 si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del D.P.R. 24/07/1977, n. 616. Per quest'ultima fattispecie non compete l'aliquota prevista per l'abitazione principale dall'art. 13, comma 6, del Decreto Legge 6/12/2011, n. 201.
3. Resta ferma la facoltà di modificare le aliquote e la detrazione del tributo entro il termine previsto dall'art. 193, comma 2, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per il ripristino degli equilibri di bilancio, in deroga a quanto previsto dall'art. 1, comma 169, della Legge 27/12/2006, n. 296.

ART 7

FATTISPECIE EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

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. Allo stesso regime soggiace l'eventuale pertinenza dell'abitazione.

ART. 8 ESENZIONI

1. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. Si applicano le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d) e), f), h) ed i) del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504.
3. Le esenzioni di cui ai commi 1 e 2 spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla norma.
4. Sono esenti dall'imposta i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9 comma 3 bis del decreto legge 30/12/1993, n. 557 convertito dalla Legge 26/02/1994, n. 133.
5. Sono esenti dal tributo i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.
6. Sono esenti i terreni agricoli ricadenti nel Comune di Sarsina in quanto, come disposto dal comma 8 dell'art. 9 del D.Lgs n. 23/2011, anche per l'IMU trova applicazione l'art. 7 lett. h del D.lgs. 504/92 che prevede l'esenzione dei terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 ed indicati nella circolare ministeriale 14 giugno 1993 n. 9.
7. Per poter usufruire dell'esenzione di cui al comma 5 e di quella prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, come modificata dall'art. 2, comma 3, del Decreto Legge 31/08/2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla Legge 28/10/2013, n. 124, per i fabbricati destinati alla ricerca scientifica, i soggetti passivi sono obbligati a presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della dichiarazione, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

ART. 9 VERSAMENTI

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri a condizione che ne sia data comunicazione all'Ente impositore e sempre che l'imposta sia stata correttamente calcolata.
2. I versamenti effettuati, in caso di successione, da parte di un erede per conto degli altri o a nome del defunto, limitatamente al periodo intercorrente fra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto, sono considerati regolarmente eseguiti purchè l'importo versato rispecchi la totalità della somma dovuta e sia versato entro le scadenze previste dalla legge senza alcun slittamento dei termini.

ART. 10 DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

1. Il soggetto passivo dell'imposta, per l'applicazione delle eventuali aliquote agevolate (ossia inferiori all'aliquota ordinaria come determinata dall'Ente) è tenuto a

presentare al Comune, entro il termine per il pagamento a saldo dell'imposta, apposita autocertificazione ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445.

2. La dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi qualora non intervengono modificazioni, in caso contrario dovrà essere inviata apposita dichiarazione attestante l'avvenuta variazione e la sua decorrenza.

ART. 12

CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO

1. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modifiche normative sopravvenute.
2. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

ART. 12

DISPOSIZIONI FINALI

1. È abrogata ogni norma regolamentare in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2014.