



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

REGOLAMENTO
PER LA DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

INDICE

Articolo 1 – Oggetto

Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Articolo 3 – Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione

Articolo 4 – Abitazione di anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario

Articolo 5 – Fabbricati inagibili o inabitabili

Articolo 6 – Rimborsi e compensazione

Articolo 7 – Attività di controllo

Articolo 8 – Riscossione coattiva

Articolo 9 – Incentivi per l'attività di controllo

Articolo 10 – Entrata in vigore

Articolo 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta municipale propria - IMU di cui all'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214 e agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Articolo 2 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5 comma 5 D.Lgs. 504/1992.
2. Il Comune rende disponibili, periodicamente e per zone omogenee, i risultati di un'analisi del mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, al fine di fornire al contribuente un'indicazione sull'andamento dello stesso. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali interessati ed eventuali uffici esterni competenti, anche statali. I risultati suddetti sono approvati dalla Giunta Comunale con specifico atto.
3. I risultati dell'analisi di cui al comma precedente svolgono una mera funzione orientativa e non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo eventualmente conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti ai fini fiscali.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato per un'area fabbricabile un valore superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori, meramente indicativi, risultanti dall'analisi di cui al comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricato ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992.

Articolo 3 – Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione o soggetto ad intervento di recupero con ampliamento, di cui all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92, del quale sia stata comunicata una fine lavori parziale ovvero sia di fatto parzialmente utilizzato, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente la base imponibile dell'area edificabile sulla quale è in corso l'intervento edilizio è ridotta proporzionalmente al rapporto esistente tra la volumetria utile delle unità immobiliari ultimate e la volumetria utile complessiva del lotto sul quale insiste il fabbricato.
2. In caso di interventi di recupero su parte di fabbricato di cui all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92, che non diano luogo ad ampliamento, le unità immobiliari non interessate dall'intervento continuano ad essere assoggettate all'imposta quali fabbricati; per le unità immobiliari in ristrutturazione la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata edificabile, sulla quale insiste l'intero fabbricato ridotta proporzionalmente al rapporto tra la volumetria utile delle unità immobiliari non soggette all'intervento e la volumetria utile complessiva dell'intero fabbricato.

Articolo 4 – *Abitazione di anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario*

Si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la propria residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Articolo 5 – *Fabbricati inagibili o inabitabili*

1. Sono dichiarati inagibili o inabitabili i fabbricati, di fatto non utilizzati, che presentino caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta consistente in un degrado fisico (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 di cui alle lett. c), d) ed f) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
2. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la dichiarazione di inagibilità deve individuare in modo univoco le unità inagibili o inabitabili.
3. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni. La veridicità della dichiarazione sostitutiva nonché la presenza delle caratteristiche ai cui al comma 1 sono verificate dall'Ufficio Tecnico Comunale con emissione degli atti conseguenti (ordinanza di inagibilità, di messa in sicurezza, di ripristino, divieto di utilizzo, ecc.). L'Ufficio Tecnico verifica la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare pena l'annullamento dell'eventuale beneficio.
4. L'agevolazione per i fabbricati di cui al comma 1, se prevista per legge, ha decorrenza dalla data in cui lo stato di inabitabilità o di inagibilità è accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altra autorità o ufficio abilitato, ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.
5. Per le unità collabenti classificate catastalmente nella categoria F2 l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Articolo 6 – *Rimborsi e compensazione*

1. Per il rimborso dell'imposta si applicano le norme stabilite dal Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.
2. Su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, è ammessa la compensazione fra debiti e crediti aventi ad oggetto l'imposta municipale propria, esclusivamente per la quota di competenza comunale, spettante al medesimo contribuente, anche con riferimento a diversi anni d'imposta.

Articolo 7 – *Attività di controllo*

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 10 del regolamento generale delle entrate tributarie, il funzionario responsabile cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con 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 10 del Regolamento generale, la Giunta Comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Articolo 8 – *Riscossione coattiva*

1. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente a mezzo ingiunzione fiscale di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639, se eseguita direttamente dal Comune o affidata a soggetti di cui all'articolo 53 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, ovvero mediante le diverse forme previste dall'ordinamento vigente.
2. Non si procede all'accertamento e alla riscossione qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30, con riferimento ad ogni periodo d'imposta, salvo che il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento dell'imposta municipale propria.

Articolo 9 – *Incentivi per l'attività di controllo*

L'attività di controllo relativa all'Imposta municipale propria viene incentivata ai sensi dell'art. 10 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Articolo 10 – *Entrata in vigore*

Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2012.