

COMUNE DI POGNANO

CAP 24040 – VIA L. DA VINCI, 12/A
PROVINCIA DI BERGAMO



UFFICIO TRIBUTI

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

(art. 52, decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e art. 13, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, conv. in Legge 22 dicembre 2011, n. 214)

INDICE

Art. 1	Ambito di applicazione del regolamento
Art. 2	Determinazione delle aliquote
Art. 3	Soggetti passivi
Art. 4	Definizione di fabbricato
Art. 5	Riduzione base imponibile per fabbricati inagibili o inabitabili
Art. 6	Casi di assimilazione all'abitazione principale
Art. 7	Abitazione a disposizione
Art. 8	Agevolazioni per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS)
Art. 9	Differimento dei termini di versamento
Art. 10	Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi
Art. 11	Accertamento con adesione. Rateizzazione
Art. 12	Limitazione del potere di accertamento sulle aree fabbricabili
Art. 13	Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili
Art. 14	Incentivi per l'attività di controllo
Art. 15	Disposizioni finali

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52, comma 1 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.) introdotta dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, secondo le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed ha lo scopo di:

- a) - disciplinare l'applicazione dell'imposta;
- b) - potenziare la capacità di controllo e di verifica della platea contributiva;
- c) - indicare i procedimenti per una corretta ed economica gestione del tributo.

ART. 2 - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE

1. Le aliquote sono determinate con le modalità previste dal Regolamento comunale inerente l'autotutela del contribuente, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 8 in data 26/04/2004, e successive modificazioni ed integrazioni, avendo riguardo alle necessità di bilancio ed ai criteri di equità fiscale ed in base a quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n.201, convertito nella Legge 22 dicembre 2011 n. 214.

2. Le aliquote sono approvate, con deliberazione del consiglio comunale, entro il 31 dicembre di ogni anno e comunque entro il termine di approvazione del Bilancio Comunale di previsione. Qualora non venga adottato nessun atto deliberativo, si applicano le aliquote, le detrazioni e i valori delle aree in vigore nell'anno precedente.

ART. 3 - SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono i proprietari di immobili, inclusi i terreni agricoli e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, di uso, di abitazione, di enfiteusi o di superficie sugli stessi. Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

2. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

ART. 4 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO

1. Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quella unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.

2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

3. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, anche se parziale, ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in percentuale dello stesso rapporto esistente tra la volumetria/superficie della parte già ultimata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria/superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

4. Il medesimo criterio previsto al comma 3 si applica anche nel caso di interventi di recupero su porzioni di fabbricati già esistenti.

ART. 5 - RIDUZIONE BASE IMPONIBILE PER FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. La riduzione del 50% della base imponibile di cui all'articolo 13, comma 3, lettera b), del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in L. n. 214/2011) prevista per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si applica a condizione che:

a) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);

b) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457;

c) il fabbricato non potrà essere utilizzato se non dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità/abitabilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.

2. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:

a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

d) edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

4. 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 ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445/2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

5. Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge o di regolamento, la riduzione decorre dalla data in cui lo stato di inabitabilità o di inagibilità è accertato dall'ufficio tecnico comunale ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva all'Ufficio tributi del Comune.

ART. 6 - CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, viene equiparata all'abitazione principale e quindi scontano il regime fiscale agevolato per esse previsto:

a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da 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;

b) l'unità immobiliare posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata.

2. Allo stesso regime dell'abitazione di cui al comma 1 soggiacciono anche le pertinenze, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale.

ART. 7 - ABITAZIONE A DISPOSIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle aliquote dell'imposta municipale propria, s'intende per "abitazione a disposizione" (o "seconda casa" o "abitazione posseduta in aggiunta all'abitazione principale") l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) che risulti:

a) non utilizzata come dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, avendo gli stessi la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, sia quest'ultima posseduta in proprietà, in locazione o in comodato;

b) non rientrante nelle ipotesi di abitazione principale previste dalla disciplina vigente.

2. Allo stesso regime dell'abitazione di cui al comma 1 soggiacciono anche le pertinenze, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale.

ART. 8 - AGEVOLAZIONI PER LE ORGANIZZAZIONI NON LUCRATIVE DI UTILITÀ SOCIALE (ONLUS)

1. Le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del d.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460 godono della riduzione del 50% sul pagamento dell'imposta municipale propria).

2. Le agevolazioni di cui al comma 1 spettano a condizione che l'ONLUS risulti, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, iscritta nell'anagrafe delle ONLUS di cui all'articolo 11 del d.Lgs. n. 460/1997. La cancellazione dal predetto elenco ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

ART. 9 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti per non più di dodici mesi qualora si verifichino situazioni eccezionali, gravi calamità naturali, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare gravemente lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari.

2. La dilazione dei termini di versamento viene disposta dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantire la diffusione del contenuto.

3. Resta inteso che il differimento dei termini di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.

ART. 10 - LIMITI DI ESENZIONE PER VERSAMENTI E RIMBORSI

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a €. 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

2. Se l'importo dovuto supera il limite di cui al comma 1 il versamento deve essere effettuato per l'intero ammontare.

3. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione di avviso quando l'importo del credito relativo al tributo comprensivo di imposta, sanzione ed interessi non supera €. 12,00.

ART. 11 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE. RATEIZZAZIONE

1. Ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale propria trova applicazione l'istituto dell'accertamento con adesione secondo la disciplina contenuta negli articoli da 7 a 18 del Regolamento comunale inerente l'autotutela del contribuente, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 8 in data 26/04/2004, e successive modificazioni ed integrazioni, integrata con le disposizioni di seguito riportate.

2. L'accertamento con adesione è redatto con atto scritto in duplice esemplare, sottoscritto dal contribuente e dal responsabile del servizio. Nell'atto sono indicati gli elementi e la motivazione

su cui la definizione si fonda, nonché la liquidazione delle maggiori imposte e delle altre somme eventualmente dovute, anche in forma rateale.

3. A richiesta dell'interessato e fino alla somma di € 3.000,00 comprensiva di imposta, ed interessi al tasso legale vigente, **il Funzionario Responsabile valuterà** la condizione socio-patrimoniale per la concessione o meno della rateizzazione. Qualora la somma dovuta, comprensiva di imposta, ed interessi al tasso legale vigente, sia superiore a € 3.000,00 è ammesso il pagamento rateale, in un massimo di:

- 8 rate trimestrali o 12 rate bimestrali per importi fino a € 51.645,69;
- 12 rate trimestrali o 18 rate bimestrali per importi superiori.

4. Qualora la somma rateizzata, comprensiva di imposta, ed interessi al tasso legale vigente, sia superiore a € 10.000,00 è ritenuta necessaria la presentazione di una fideiussione a garanzia della somma dovuta.

5. Il versamento delle somme dovute per effetto dell'accertamento con adesione deve essere eseguito entro venti giorni dalla redazione dell'atto di adesione.

6. Sull'importo delle rate successive alla prima si applicano gli interessi al saggio legale vigente al giorno del pagamento della prima rata, calcolati in tale data e fino alla scadenza di ciascuna rata.

7. In caso di mancato pagamento di una rata il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione o dilazione e l'intero importo ancora dovuto e immediatamente ed automaticamente riscuotibile in unica soluzione e non può più essere rateizzato. L'Ufficio tributi provvede alla riscossione coattiva delle residue somme dovute e della sanzione di cui all' articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

8. Le rate mensili nelle quali il pagamento è stato dilazionato scadono l'ultimo giorno del mese successivo a quello nel corso del quale è stato effettuato il versamento della prima rata. In caso di mancato pagamento, trascorsi venti giorni dalla scadenza della rata, iniziano a decorrere le condizioni di cui al comma 7 del presente articolo.

9. Resta inteso che l'adesione e la rateizzazione di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.

ART. 12 - LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO SULLE AREE FABBRICABILI

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

2. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, secondo i criteri stabiliti dal comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti ai sensi del comma 1.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi determinati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.

ART. 13 - DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

1. La Giunta Comunale può determinare i valori medi delle aree fabbricabili sulla base dei seguenti criteri:

a) individuazione di zone del territorio comunale che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;

b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari e degli atti di trasferimento della proprietà più significativi, con particolare riferimento agli atti stipulati dal Comune;

c) determinazione di valori medi che tengano conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.

2. I valori di cui al precedente comma 1 potranno essere aggiornati periodicamente con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

3. Fino all'approvazione dei nuovi valori in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, si applicano quelli stabiliti ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al d.Lgs. n. 504/1992.

ART. 14 - INCENTIVI PER L'ATTIVITÀ DI CONTROLLO

Per incentivare l'attività di controllo, la Giunta Comunale può, con propria deliberazione, determinare la misura % delle somme effettivamente accertate a titolo definitivo, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria, da destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale del Servizio Tributi che ha partecipato a tale attività, se previsto dalla vigente normativa in materia.

ART. 15 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti nonché le norme contenute:

a) nel Regolamento comunale inerente l'autotutela del contribuente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 26/04/2004, e successive modificazioni ed integrazioni;

b) negli altri regolamenti comunali.