



COMUNE DI CASTELFIDARDO
Provincia di Ancona

**REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(IMU)**

Approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 03/08/2020



Comune di CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

INDICE

Articolo 1 - Oggetto _____	2
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili _____	2
Articolo 3 - Fabbricato parzialmente costruito _____	3
Articolo 4 - Riduzione della base imponibile _____	3
Articolo 5- Requisiti di fabbricati inagibili o inabitabili _____	3
Articolo 6 - Abitazione principale _____	4
Articolo 7 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____	4
Articolo 8 – Abitazione a disposizione _____	4
Articolo 9 - Agevolazioni _____	4
Articolo 10 – Versamenti minimi ed Interessi moratori _____	5
Articolo 11 – Rimborsi e compensazione _____	5
Articolo 12 – Accertamento esecutivo _____	5
Articolo 13- Riscossione coattiva _____	5
Articolo 14- Contenzioso _____	5
Articolo 15- Entrata in vigore del regolamento _____	5



Comune di CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

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 nel Comune di Castelfidardo 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 e s.m.i, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160, al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale.
3. Spetta alla Giunta Comunale la concreta determinazione dei 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 dei coefficienti di edificabilità in base alle zonizzazioni del Piano Regolatore vigente, della destinazione d'uso consentita, delle aree urbanizzate e non inserite all'interno dei piani attuativi individuando come parametro di riferimento la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.
4. I valori di cui al precedente comma 2 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, da rivalutare secondo gli indici ISTAT.
5. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al PGR, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'adozione delle nuove destinazioni urbanistiche.
6. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.
7. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
8. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.



Comune di CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

9. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Articolo 3 – Fabbricato parzialmente costruito

1. 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 alla superficie del sedime del fabbricato e/o unità immobiliare/i non ancora accatastato/i risultante dal progetto approvato.
2. Il medesimo criterio previsto al comma 1 si applica anche nel caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, su porzioni di fabbricati già esistenti.

Articolo 4 – Riduzione della base imponibile

1. La base imponibile è ridotta del cinquanta per cento per:
 - a) i fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - b) i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
 - c) le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Articolo 5- Requisiti di fabbricati inagibili o inabitabili

1. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione di cui al comma 1 lett. b) dell'articolo 4 devono sussistere le seguenti condizioni:
 - a) l'inagibilità o inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto (*fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile*);
 - b) il degrado fisico del fabbricato non è superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001, bensì esclusivamente con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - 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. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate 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 dell'immobile;
 - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 1. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio Ufficio Tecnico.



Comune di CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

4. 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.
5. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Articolo 6 – Abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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 per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.
2. Per "*pertinenze dell'abitazione principale*" si intendono esclusivamente quelle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Nel caso in cui il contribuente sia proprietario di più pertinenze dell'abitazione principale classificate nella stessa categoria catastale, l'Ufficio Tributi considererà in sede di controllo pertinenza dell'abitazione principale, salvo diversa indicazione fornita dal contribuente, quella avente rendita catastale più alta.

Articolo 7 – 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, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale.

Articolo 8 – Abitazione a disposizione

1. Ai fini dell'applicazione delle aliquote dell'imposta municipale propria, s'intende per "*abitazione a disposizione*" 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 concessa in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 1° grado di parentela. La concessione in uso gratuito si rileva dalla denuncia presentata dal concedente entro i termini previsti per la presentazione della dichiarazione IMU. Rimangono comunque valide le denunce dell'uso gratuito presentate ai fini ICI;
 - c) non locata. La locazione si rileva dalla denuncia presentata dal locatore entro i termini previsti per la presentazione della dichiarazione IMU.

Articolo 9 - Agevolazioni

1. Il Comune ha la facoltà di prevedere agevolazioni per particolari categorie di contribuenti nei termini previsti dalla legge.
2. Nell'atto deliberativo con il quale vengono stabilite le aliquote e le detrazioni sono individuati gli adempimenti da effettuarsi da parte dei contribuenti interessati alle agevolazioni previste.



Comune di CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

Articolo 10 – Versamenti minimi ed Interessi moratori

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 5,00 (cinque/00) euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
2. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori nella misura del tasso legale senza alcuna maggiorazione. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Articolo 11 – 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. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 10 comma 2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
3. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
4. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 10 comma 1.
5. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. Il Funzionario responsabile sulla base della richiesta ricevuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.

Articolo 12 – Accertamento esecutivo

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e s.m.i e dalla legge n. 160 del 2019 e s.m.i.
2. 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 12,00 (dodici/00).

Articolo 13- Riscossione coattiva

1. La riscossione coattiva è eseguita dal Comune in forma diretta ovvero affidata:
 - a) ai soggetti abilitati alla riscossione delle entrate locali secondo le disposizioni contenute nel comma 5 dell'articolo 52 del D.Lgs. 446/97;
 - b) al soggetto preposto alla riscossione nazionale secondo le disposizioni di cui all'art. 2 del D.L. 193/2016 e s.m.i.;sulla base di atti di accertamento notificati che hanno acquisito l'efficacia di titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 1 commi 792-814 legge. 160/2019 e s.m.i..

Articolo 14- Contenzioso

1. In materia di contenzioso si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 e s.m.i..

Articolo 15- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Le norme del presente regolamento si applicano in luogo di qualsiasi altra disposizione regolamentare con esse in contrasto.
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.