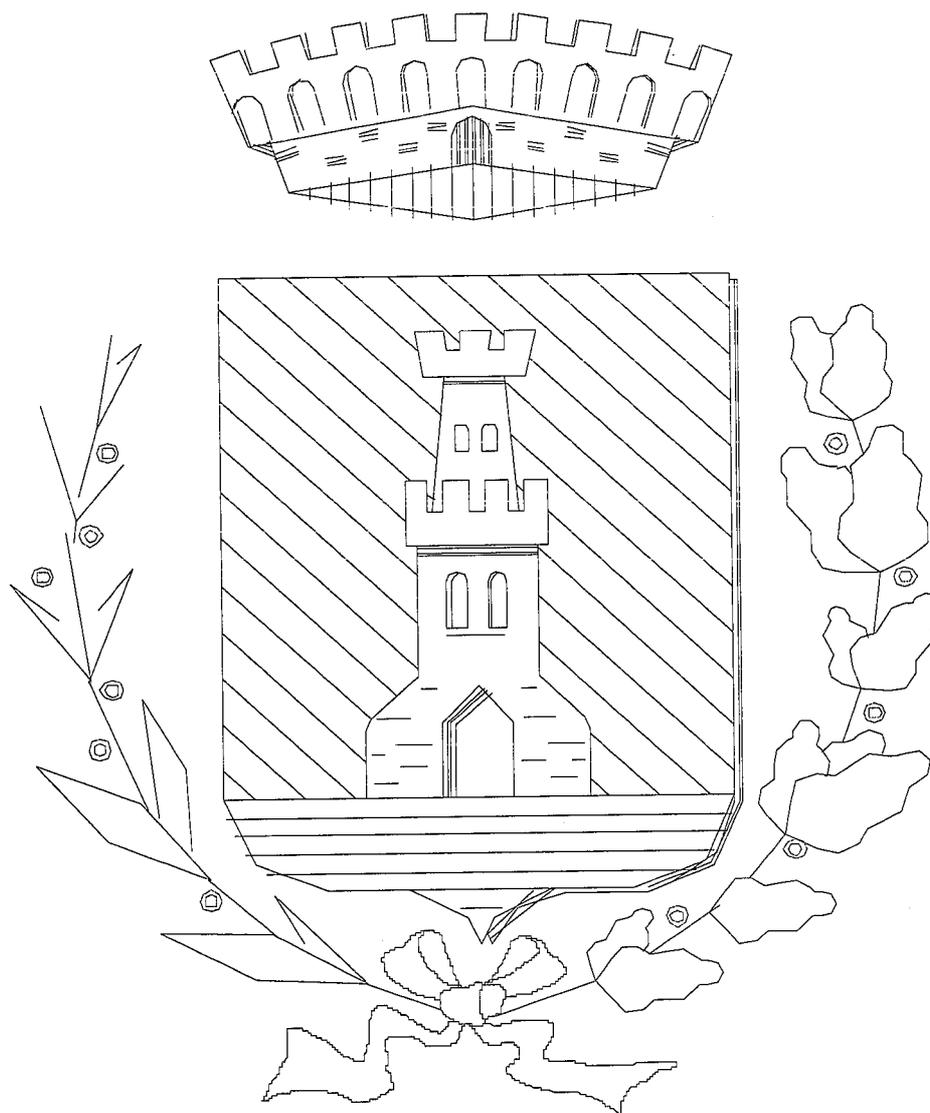


**COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO**  
*(Provincia di PERUGIA)*



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

(TESTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 26 DEL 29/06/2012)

**ED IN VIGORE DAL 01/01/2012**

Articolo 1  
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione nel Comune di Castiglione del Lago dell'imposta municipale propria istituita dall'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e disciplinata dal medesimo articolo 13 e dagli articoli 8 e 9 del D. Lgs 14 marzo 2011, n. 23.
2. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n.446, dall'art. 13, comma 13, del Decreto Legge 201/2011 e dall'art. 14, comma 6, del Decreto Legislativo 23/2011.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Articolo 2  
ALIQUEUTE

- 1) Le aliquote sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale adottata ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 sulla base della vigente normativa.

Articolo 3  
DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

1. La definizione di area fabbricabile è quella prevista dalle norme di tempo in tempo vigenti che disciplinano l'imposta, integrata dagli orientamenti giurisprudenziali consolidati. Il presente articolo ha esclusivamente finalità ricognitorie ed esplicative.
2. Per area fabbricabile 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. 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. In base a ciò sono pertanto da considerare fabbricabili, purchè non costituiscano pertinenze di fabbricati, anche le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però - in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate - si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli.
4. Un'area è sempre considerata fabbricabile in caso di utilizzazione edificatoria della stessa, anche se il fabbricato viene realizzato in zona agricola. Il periodo di utilizzazione decorre dalla data di inizio lavori e termina alla data di presentazione dell'accatastamento dell'immobile.
5. Non sono considerate edificabili:
  - a) le aree che costituiscono pertinenze in quanto comprese nella scheda catastale dell'immobile iscritto al catasto fabbricati o, in mancanza di ciò, secondo la definizione del codice civile, art. 817 tenendo conto che comunque tale condizione non possa essere rimossa senza radicali trasformazioni e che il soggetto passivo abbia previamente presentato la dichiarazione annuale in tal senso. L'area di pertinenza del fabbricato così individuata, edificabile in base dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale a decorrere dalla data di rilascio della Concessione Edilizia.
  - b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
  - c) terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del

fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

#### Articolo 4 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, facendo anche riferimento alle date di allacciamento delle utenze domestiche come energia elettrica, gas, acqua, ecc. 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.
2. Il medesimo criterio previsto al comma 1 si applica anche nel caso di interventi di recupero su porzioni di fabbricati già esistenti.

#### Articolo 5 AGEVOLAZIONI PER LE ORGANIZZAZIONI NON LUCRATIVE DI UTILITÀ SOCIALE (ONLUS)

1. Ai sensi dell'art. 21 del d.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460 le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) sono esentate dal pagamento dell'imposta municipale propria di competenza comunale.
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.
3. L'esenzione non opera nei confronti della quota di imposta riservata allo Stato di cui all'art. 13, comma 11, del D. L. n. 201 del 2011.

#### Articolo 6 ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Si considerano direttamente adibite ad abitazione principale con l'applicazione della relativa aliquota e detrazioni le seguenti unità immobiliari:
  - a) unità immobiliare e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che le stesse non risultino locate o cedute in comodato d'uso;
  - b) unità immobiliare e relative pertinenze posseduta da cittadini iscritti nei registri A.I.R.E. (Anagrafe degli italiani residenti all'estero) a condizione che le stesse non risultino locate o cedute in comodato d'uso.
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.
3. Il diritto di cui al comma 1 lett. a) precedente è riconosciuto solo per l'unità immobiliare di residenza (e relative pertinenze) immediatamente precedente al trasferimento negli istituti di ricovero o sanitari, come riscontrabile dai registri anagrafici comunali
4. L'assimilazione è condizionato alla presentazione all'Ufficio Tributi di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'assenza di un contratto di locazione o di concessione in comodato d'uso dell'immobile in questione. L'applicazione decorrerà dalla data in cui tali condizioni sussistono.

Articolo 7  
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Per le aree fabbricabili la norma applicabile all'IMU, (art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504 del 1992), dispone che la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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. Al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili a indirizzarli nella quantificazione della base imponibile, il Comune mette annualmente a disposizione delle tabelle di valori presunti delle aree edificabili ai fini IMU, precisando che, qualora l'ufficio tributi reperisse elementi atti a dimostrare che il valore venale di uno specifico terreno è superiore a quello a suo tempo indicato dal Comune ed utilizzato dal contribuente, scatta necessariamente l'azione accertatrice, stante i principi di indisponibilità dell'obbligazione tributaria e di irrinunciabilità del prelievo tributario. Quali elementi utili a dimostrare che il valore venale di uno specifico terreno si indicano a titolo esemplificativo:
  - atti di compravendita, successione o donazione del terreno,
  - perizie giurate redatte da tecnico di parte utilizzate, comprese quelle utilizzate ai fini del pagamento di imposte sostitutive sulle plusvalenze.
3. Le tabelle di cui al comma precedente sono modificate periodicamente con determina del responsabile dell'area urbanistica.
4. La concreta determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili si basa sui 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 dei valori minimi che si riferiscono a terreni in buone prospettive di edificabilità che tengano conto, oltre che delle previsioni del comma 1, delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree quali il del concreto interesse mostrato dai proprietari a costruire nella zona attraverso il monitoraggio delle concessioni edilizie rilasciate e delle richieste di lottizzazione presentate, nonché dei passaggi di proprietà verificatisi nell'anno di accertamento e nel triennio precedente.
  - d) In casi specifici i valori indicati nella determina potranno essere ridotti nel caso siano riscontrati uno o più dei seguenti casi di deprezzamento delle aree soggette ad IMU:
    - lotto intercluso;
    - lotto soggetto a servitù passiva;
    - lotto edificabile ma soggetto a particolari vincoli (idrogeologico, paesistico ecc.);
    - lotto che per la sua configurazione e dimensione non si può ritenere edificabile se non accorpandolo ad altro lotto adiacente
5. I valori sono validi per il solo anno indicato nella determina. Nella stessa possono essere indicati anche altri elementi di specificazione per la determinazione del valore da parte dei contribuenti.
6. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori indicativi di cui al comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

7. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ad agli interventi di recupero di cui all'articolo 6, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992 nonché ai fabbricati accatastati in categoria F/3.

8. Nessun rimborso è dovuto in seguito a perdita di carattere edificabile dell'area per il periodo in cui l'area era ancora edificabile.

#### Articolo 8

#### 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, limitatamente al periodo durante il quale sussistono tali condizioni, quando:

- l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);
- 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;
- il fabbricato sia utilizzato e cesserà di esserlo solo dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità/abitabilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.

2. A puro titolo esemplificativo:

- l'inagibilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:

- a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto) tali da costituire pericolo a cose o persone;
  - b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone;
  - c) edifici fatiscenti o per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
- l'inabitabilità (carenze igienico-sanitarie) si verifica qualora ricorrano condizioni di degrado rappresentato dalle seguenti situazioni:
- d) mancanza di servizi igienico-sanitari;
  - e) mancanza dell'impianto elettrico;
  - f) mancanza dell'impianto idrico;
  - g) assenza di infissi interni ed esterni.

- il fabbricato è di fatto inutilizzato quando sgombero di cose e persone.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome 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. Tale autocertificazione di inagibilità o inabitabilità sopravvenuta dovrà essere comunque verificata dall'ufficio tecnico comunale o mediante il proprio personale o tramite 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 o da altra autorità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva all'Ufficio tributi del Comune, confermata dalla verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale

6. L'utilizzo, anche parziale, dell'unità immobiliare - come catastalmente definita - comporta la decadenza del diritto alla riduzione di cui al primo comma.

Articolo 9  
DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello che sarà approvato con apposito decreto ministeriale. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.
2. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.
3. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

Articolo 10  
ATTIVITÀ DI CONTROLLO ED INTERESSI MORATORI

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate 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 11  
LIMITI DI ESENZIONE PER VERSAMENTI E RIMBORSI

1. Non si fa luogo al versamento dell'imposta municipale propria dovuta a seguito di versamento diretto in autotassazione se l'importo riferito a ciascun periodo d'imposta, comprensivo della quota di riserva dello Stato, è inferiore a €. 12,00.
2. Se l'importo dovuto supera il limite di cui al comma 1 il versamento deve essere effettuato per l'intero ammontare.
3. L'importo di cui al precedente comma 1 trova applicazione anche nei casi di richiesta di rimborso.
4. Per i crediti derivanti da violazioni degli obblighi tributari trovano applicazione i limiti previsti dall'articolo dall'articolo 3, commi 10 e 11, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16 (conv. in Legge n. 44/2012).

Articolo 12  
RIMBORSI

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dal precedente art. 10, comma 2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data del provvedimento di rimborso.

Articolo 13  
NORME TRANSITORIE E DI RINVIO

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012 e potrà essere modificato per tale annualità entro la data del 30 settembre 2012.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge.

3. Per la disciplina della riscossione coattiva, dell'accertamento con adesione, del ravvedimento operoso, della rateizzazione e dell'applicazione delle sanzioni si rinvia al vigente regolamento comunale in materia di entrate comunali, riscossione coattiva e accertamento con adesione per quanto compatibile con le specifiche norme di legge sull'IMU.