



**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELL'IMU E DELLA TASI**

Approvato con deliberazione n° 31/C.C. del 20.5.2014
e modificato con deliberazione n. 22/C.C. del 28.4.2016

SOMMARIO

PARTE PRIMA	3
DISCIPLINA GENERALE	3
<i>Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 - Tariffe ed Aliquote</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 - Dichiarazioni</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4 – Versamenti, scadenza e modelli di pagamento.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5 - Entrata in vigore.....</i>	<i>4</i>
PARTE SECONDA	5
REGOLAMENTO DELL’IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (IMU).....	5
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	5
<i>Art. 1 - Presupposto dell’imposta.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 - Soggetto passivo</i>	<i>5</i>
<i>Art. 3 – Dichiarazione.....</i>	<i>6</i>
CAPO II	6
FABBRICATI.....	6
<i>Art. 4 - Definizione.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 – Base imponibile dei fabbricati</i>	<i>6</i>
<i>Art. 6 - Fabbricati rurali</i>	<i>7</i>
<i>Art. 7 - Abitazione principale.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 - Pertinenze</i>	<i>8</i>
<i>Art. 9 - Esenzioni.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 10 - Riduzioni.....</i>	<i>8</i>
CAPO III.....	9
AREE FABBRICABILI.....	9
<i>Art. 11 - Definizione.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 12 - Determinazione della base imponibile.....</i>	<i>10</i>
CAPO IV.....	11
TERRENI AGRICOLI.....	11
<i>Art. 13 – Definizione e determinazione della base imponibile.....</i>	<i>11</i>
PARTE TERZA	12
REGOLAMENTO DEL TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI)	12
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	12
<i>Art. 1 - Presupposto del Tributo.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 2 - Soggetto passivo</i>	<i>12</i>
CAPO II.....	12
APPLICAZIONE DELLA TASI.....	12
<i>Art. 3 - Esclusioni.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 4 – Base imponibile.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 5 - Definizioni.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 6 – Detrazioni.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 7 – Indicazione analitica servizi indivisibili.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 8 - Dichiarazione</i>	<i>13</i>

PARTE PRIMA

DISCIPLINA GENERALE

Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

- 1.** Il presente Regolamento, in attuazione degli articoli 52 e 59 del D. Lgs. 15 Dicembre 1997 n. 446, disciplina sia l'IMU che la TASI, componenti dell'Imposta Unica Comunale (IUC), sulla base di quanto disposto dall'Art. 1 dalla Legge 147 del 27.12.2013 (Legge di Stabilità 2014).
- 2.** L'Imposta Unica Comunale (IUC) si basa su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali.
- 3.** L'Imposta Unica Comunale (IUC) si compone di:
 - a.** dell'Imposta Municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali;
 - b.** del Tributo Servizi Indivisibili (TASI), componente riferita ai servizi, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile;
 - c.** della Tassa sui Rifiuti (TARI), altra componente riferita ai servizi, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore dell'immobile.
- 4.** Per la disciplina della TARI si rimanda al relativo Regolamento approvato in data 14 maggio 2014 con atto n. 28/C.C..
- 5.** Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di Legge vigenti in materia in quanto con esso compatibili.

Art. 2 - Tariffe ed Aliquote

- 1.** Il Consiglio Comunale delibera entro il termine fissato dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione:
 - a.** Le aliquote IMU nei limiti minimi e massimi stabiliti dall'art. 13 del D.L. 6 Dicembre 2011 n. 201;
 - b.** la Aliquote della TASI, in conformità con i servizi e i costi individuati ai sensi della lettera b), numero 2) del comma 682 dell'Art. 1 della Legge 147 del 27.12.2013 (Legge di Stabilità 2014).

Art. 3 - Dichiarazioni

- 1.** I soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa alla IUC entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo.
- 2.** Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti.
- 3.** La dichiarazione, redatta su apposito modello, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo; in tal caso la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette modificazioni;
- 4.** Al fine di acquisire le informazioni riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun Comune, nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria devono essere obbligatoriamente indicati i dati catastali, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, se esistente.
- 5.** Ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'IMU.

Art. 4 – Versamenti, scadenza e modelli di pagamento

- 1.** Il versamento dell'IMU, della TASI e della TARI è effettuato, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nonché tramite apposito bollettino di conto corrente postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili;
- 2.** A ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria;
- 3.** Si ritengono regolarmente eseguiti i versamenti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) effettuati da un contitolare anche per conto degli altri contitolari, che non perdono la loro soggettività passiva, purché l'imposta sia versata per intero e nei termini di legge.
- 4.** Il versamento è effettuato per ogni anno di riferimento in numero di 2 rate, con scadenza nei mesi di giugno e dicembre.
- 5.** Le rate avranno scadenza entro il 16 delle mensilità sopra riportate.
- 6.** E' consentito il pagamento in una unica soluzione entro il 16 giugno di ogni anno.
- 7.** Il versamento dell'imposta municipale propria (IMU) per gli enti non commerciali è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini di cui all'articolo 9 comma 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011 nr. 23 e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.
- 8.** Per i versamenti dell'IMU vale la normativa vigente;
- 9.** Per la TASI il contribuente provvederà al versamento tramite autoliquidazione.

Art. 5 - Entrata in vigore

- 1.** Il presente Regolamento entra in vigore dal 1 gennaio 2016.
- 2.** Dalla sua entrata in vigore il presente Regolamento abroga e sostituisce tutte le norme comunali in precedenza approvate che risultano in contrasto con quanto in esso contenuto.

PARTE SECONDA

REGOLAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (IMU)

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Presupposto dell'imposta

- 1.** Presupposto dell'Imposta Municipale Propria è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli e terreni incolti siti nel territorio comunale, nonché le unità immobiliari per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito dalla Legge 26 febbraio 1994 n. 133 e s.m.i..
- 2.** L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214 del 2011.
- 3.** L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso. A tal fine, viene computato il mese per intero se il soggetto passivo ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni.

Art. 2 - Soggetto passivo

- 1.** Soggetto passivo dell'Imposta Municipale Propria è il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, 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, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
- 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 di stipula e per tutta la durata del contratto.
- 3.** Nel caso di concessione di immobili o aree demaniali, il soggetto passivo dell'imposta è il concessionario.
- 4.** Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data di trasferimento degli immobili. Gli stessi soggetti sono altresì tenuti a presentare al Comune apposita dichiarazione attestante l'avvio della procedura entro novanta giorni dalla loro nomina.
- 5.** Rientra tra i diritti reali, se effettivamente esercitato, il diritto reale di abitazione spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540, comma 2, del Codice Civile. Pertanto, il coniuge superstite è obbligato al pagamento dell'intera imposta dovuta per l'abitazione coniugale, indipendentemente dal fatto che contitolari del diritto di proprietà sulla casa in questione siano anche altri eredi, come ad esempio i figli. Qualora invece il defunto non sia stato titolare del diritto di proprietà, non è possibile la costituzione di alcun diritto di abitazione.
- 6.** L'ex coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio è soggetto passivo dell'imposta in quanto, ai fini della stessa, si considera titolare del diritto di abitazione sull'intero immobile.
- 7.** Il socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, relativamente all'alloggio assegnato e ancorché in via provvisoria, diventa soggetto passivo dell'imposta dal momento

dell'assegnazione dell'alloggio. Per le cooperative a proprietà indivisa, invece, la soggettività passiva rimane in capo alle stesse, in quanto i soci non hanno alcun diritto sugli immobili.

8. L'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica (ERP), concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto, non può considerarsi soggetto passivo ai fini dell'imposta, in quanto non è titolare di un diritto reale di godimento¹.

Art. 3 – Dichiarazione

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.
2. Gli enti non commerciali presentano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.
3. Gli altri soggetti passivi dell'imposta municipale propria possono presentare la dichiarazione di cui all'articolo 13, comma 12-ter del Decreto Legge n. 201 del 2011, anche in via telematica seguendo le stesse modalità del comma precedente.
4. La dichiarazione deve essere presentata esclusivamente nei casi contemplati dall'apposito decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, utilizzando il modello contestualmente approvato con tale provvedimento.
5. Le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), in quanto compatibili, valgono anche ai fini della presente imposta.

CAPO II

FABBRICATI

Art. 4 - Definizione

1. Si intende per fabbricato l'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta, nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.
3. Le previsioni di cui al comma 2 del presente articolo assumono rilievo soltanto nell'ipotesi in cui l'immobile non sia stato ancora iscritto in catasto. In caso contrario, il fabbricato è soggetto all'imposta a partire dalla data della sua iscrizione al catasto edilizio urbano².

Art. 5 – Base imponibile dei fabbricati

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato applicando alla rendita catastale risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%³, i seguenti moltiplicatori:
 - a. 160, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
 - b. 140, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
 - c. 80, per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/10 e D/5;
 - d. 65, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale D, con esclusione della categoria catastale D/5;
 - e. 55, per le unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1.

¹ Corte di Cassazione, sentenza n. 654 del 14.01.2005

² Corte di Cassazione, sentenza n. 27161 del 16.12.2011

³ Art. 3 comma 48 Legge 23.12.1996 n. 662

2. Per i fabbricati oggetto di demolizione oppure di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere c), d) e f) del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, la base imponibile ai fini dell'imposta è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. Tale disposizione si applica a decorrere dalla data di inizio dei lavori sino alla data di ultimazione del fabbricato, in analogia con quanto previsto nell'art. 4 comma 2 del presente regolamento.
3. Per i fabbricati che non sono iscritti in catasto il valore imponibile è determinato con riferimento alla rendita presunta, ossia alla rendita di fabbricati similari già iscritti in catasto sino ad attribuzione della rendita definitiva.

Art. 6 - Fabbricati rurali

1. Ai fini dell'imposta, si considerano fabbricati rurali gli immobili strumentali alle attività Agricole come definiti dall'art. 9 comma 3 bis del D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito dalla Legge 26 febbraio 1994 n. 133, e s.m.i.
2. Sui fabbricati rurali strumentali come definiti al comma 1, non si applica l'Imposta Municipale Propria.
3. I fabbricati ad uso abitativo, anche se rispettano i requisiti di ruralità stabiliti dalla normativa, sono soggetti ad imposta in base all'aliquota ordinaria. Qualora tali fabbricati siano adibiti ad abitazione principale secondo le disposizioni del successivo art. 7, usufruiscono delle relative agevolazioni.

Art. 7 - Abitazione principale

1. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214 del 2011.
2. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il soggetto passivo e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
3. I benefici di cui al comma 1 si applicano ad un solo immobile per ciascun nucleo familiare.
4. Sono equiparate all'abitazione principale anche:
 - a. le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o di cura a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate e che non siano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - b. le unità immobiliari possedute da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o usufrutto, a condizione che le stesse non risultano locate e che non siano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
5. L'imposta municipale propria 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.
 - b. alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - c. alle unità immobiliari e le relative pertinenze – escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 – possedute e non concesse in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate, alle Forze di Polizia ad ordinamento militare o civile, al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco e alla carriera prefettizia, indipendentemente dalla residenza anagrafica e dalla dimora abituale. Tale agevolazione si applica ad un solo immobile;

- d.** alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.
 - e.** alle unità immobiliari destinate ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero dell'Interno del 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. del 24 giugno 2008.
- 6.** Qualora l'unità immobiliare classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, sia adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
 - 7.** La detrazione spettante, di cui al comma precedente, è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale del soggetto passivo.
 - 8.** La detrazione si applica altresì agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi di Case Popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Art. 8 - Pertinenze

- 1.** Ai fini impositivi, si intendono per pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.
- 2.** La destinazione a pertinenza è effettuata dal soggetto passivo il quale deve indicare, al momento della dichiarazione o su successiva richiesta del soggetto attivo, quali tra gli immobili posseduti siano da considerarsi tali.
- 3.** Si considerano pertinenze le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio o a ornamento dell'abitazione principale, ubicate di norma nello stesso stabile o complesso immobiliare dove è situata l'abitazione, anche se acquistate separatamente dalla stessa.
- 4.** Possono essere considerate pertinenziali anche le unità immobiliari non situate nello stesso stabile o complesso immobiliare dell'abitazione, purché tale destinazione risulti dall'atto notarile di compravendita o da apposita dichiarazione del contribuente.

Art. 9 - Esenzioni

- 1.** Sono esenti dall'imposta:
 - a.** I fabbricati posseduti dallo Stato nonché quelli posseduti nel proprio territorio dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b.** I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - c.** I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
 - d.** Gli immobili di proprietà di enti pubblici e privati diversi dalle società, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive con modalità non commerciali. Tale esenzione si applica soltanto e a condizione che gli immobili, oltre che posseduti, siano anche utilizzati direttamente dall'ente proprietario;
 - e.** I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (c.d. beni merce).
- 2.** Spetta al soggetto passivo che intende far valere il diritto all'esenzione fornire la prova che ricorrano in concreto tutte le condizioni previste per averne diritto.
- 3.** L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art. 10 - Riduzioni

- 1.** La base imponibile è ridotta del 50% per:

- a. I fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 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. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per la quale il soggetto attivo si riserva la facoltà di verificarne la veridicità.
 - c. Le unità immobiliari e le relative pertinenze, così come definite dall'art. 8, ad eccezione di 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 (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nel Comune di Nerviano. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda in Nerviano un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei requisiti richiesti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, oppure attraverso la presentazione di un apposito modulo prestampato predisposto dal Comune al quale allega copia del contratto registrato.
2. Ai fini della lettera b) del precedente comma, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Trattasi pertanto di immobili in stato di degrado fisico sopravvenuto, quali quelli diroccati, pericolanti, fatiscenti, la cui condizione non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e che pertanto necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
 3. La riduzione presuppone la presentazione entro l'anno fiscale di riferimento della domanda di perizia all'Ufficio Tecnico Comunale oppure della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità e decorre dal verificarsi del presupposto della riduzione medesima.
 4. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%.

CAPO III

AREE FABBRICABILI

Art. 11 - Definizione

1. E' definita area fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo gli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate in base ai criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

- 2.** Indipendentemente dalla loro qualificazione, sono soggette ad imposta tutte le aree la cui edificabilità è desumibile dal piano di governo del territorio oggetto di adozione da parte del Comune, a prescindere dalle approvazioni successive.
- 3.** Ai fini dell'imposta, non sono comunque da considerare edificabili:
 - a.** le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di qualsiasi edificazione;
 - b.** le aree pertinenziali dei fabbricati purché ciò risulti da apposita dichiarazione del contribuente da presentarsi entro il termine ordinario di cui all'art.3;
 - c.** i terreni di proprietà di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, e s.m.i., iscritti nella previdenza agricola, condotti direttamente dagli stessi, sui quali vi sia utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, funghicoltura e allevamento di animali. Qualora tale attività non sia condotta direttamente da tutti i comproprietari ma soltanto da uno o da alcuni di questi, l'agevolazione trova applicazione a tutti i contitolari purché non si tratti di persone giuridiche aventi ad oggetto attività diverse da quelle richiamate. Nel caso in cui le attività di cui sopra siano svolte solo su una parte dell'area, la restante parte della stessa rimane soggetta ad imposta quale area fabbricabile.

Art. 12 - Determinazione della base imponibile

- 1.** Per le aree fabbricabili il valore è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato – in assenza di quanto previsto dal successivo comma 2 - sulla base dei valori di mercato realizzati nella zona per la vendita di aree con analoghe caratteristiche.
- 2.** Il Comune, con specifico provvedimento, può determinare per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site sul territorio. Qualora l'imposta risulti correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato non si procede ad accertamento, fatto salvo che non vi sia un diverso valore dichiarato in atto pubblico di cui al successivo comma 3.
- 3.** In presenza di atti pubblici (ad es. compravendite, donazioni, successioni ecc.) il valore imponibile sul quale calcolare l'imposta è quello dichiarato nell'atto stesso. Per gli anni successivi a quello in cui è avvenuto l'atto, il valore deve essere confrontato con quello venale in comune commercio di cui ai commi 1 o 2 e l'imposta deve essere versata sulla base del maggiore dei due.
- 4.** Qualora il Comune non si avvalga della facoltà di cui al comma 2, il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, può produrre i documentati riscontri necessari alle conseguenti rivalutazioni, sostenute da una perizia di parte. Il soggetto attivo si riserva la possibilità di verificare tale perizia.
- 5.** Se l'area edificabile ha una capacità edificatoria limitata (esempio: terreno lungo e stretto; terreno attraversato da cavi elettrici, piccolo appezzamento considerato nel PGT area edificabile ma così piccolo da non poter essere edificato, rispetto delle distanze ecc...), il valore che si determinerà terra conto di questa limitata capacità edificatoria. La riduzione del valore dell'area edificabile spetta dal periodo d'imposta (anno solare) in cui si presenta la domanda.
- 6.** Il servizio pianificazione su richiesta del contribuente, attesta la limitata edificabilità delle aree per le cause di cui al comma 5.
- 7.** La base imponibile è costituita dal valore dell'area anche nei casi di utilizzazione edificatoria dell'area e di messa in opera degli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del presente Regolamento.
- 8.** Non si effettuano rimborsi qualora la maggiore imposta versata derivi da una diversa valutazione delle aree fabbricabili.

CAPO IV

TERRENI AGRICOLI

Art. 13 – Definizione e determinazione della base imponibile

- 1.** Ai fini dell'imposta, è considerato terreno agricolo il terreno adibito alle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile, ovvero alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli.
- 2.** La base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando al reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, una rivalutazione del 25%⁴ e un moltiplicatore pari a 135.
- 3.** I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono completamente esentati dall'imposta.
- 4.** Sono soggetti all'imposta anche i terreni incolti, nonché quelli non utilizzati per le attività indicate al comma 1 del presente articolo.

⁴ Art. 3 comma 51 Legge 23.12.1996, n. 662

PARTE TERZA

REGOLAMENTO DEL TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI)

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Presupposto del Tributo

- 1.** Presupposto oggettivo del Tributo TASI è il possesso o la detenzione a qualunque titolo di fabbricati, e di aree edificabili, come definiti ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Art. 2 - Soggetto passivo

- 1.** Soggetto Passivo della TASI è chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui all'Art. 1, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore, nonché dall'utilizzatore, e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'obbligazione tributaria;
- 2.** In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna;
- 3.** In caso di detenzione temporanea di durata non superiore ai 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie;
- 4.** In caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della TASI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte ad uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi, gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.
- 5.** Nel caso in cui l'unità immobiliare, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, è detenuta o occupata da un soggetto che la destina ad abitazione principale, la TASI è versata solo dal proprietario o possessore nella misura pari al 70% dell'ammontare complessivo.

CAPO II

APPLICAZIONE DELLA TASI

Art. 3 - Esclusioni

- 1.** Sono esenti dall'imposta:
 - a.** I fabbricati posseduti dallo Stato nonché quelli posseduti nel proprio territorio dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b.** I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

- c.** I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
 - d.** Gli immobili di proprietà di enti pubblici e privati diversi dalle società, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive con modalità non commerciali. Tale esenzione si applica soltanto e a condizione che gli immobili, oltre che posseduti, siano anche utilizzati direttamente dall'ente proprietario;
- 2.** Spetta al soggetto passivo che intende far valere il diritto all'esenzione fornire la prova che ricorrano in concreto tutte le condizioni previste per averne diritto.
 - 3.** L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art. 4 – Base imponibile

- 1.** La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, nr. 214 e ss.mm.ii.

Art. 5 - Definizioni

- 1.** Per definizione di fabbricato, di abitazione principale, di area fabbricali si deve far riferimento a quanto contenuto nel Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU).

Art. 6 – Detrazioni

- 1.** Nell'ambito dei criteri per la determinazione delle aliquote stabilite dal Consiglio Comunale, le detrazioni di imposta sono approvate annualmente dalla Giunta Comunale con deliberazione adottata prima del termine per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

Art. 7 – Indicazione analitica servizi indivisibili

- 1.** Con deliberazione del Consiglio Comunale saranno determinati annualmente, in maniera analitica, i servizi indivisibili comunali e per ognuno di essi saranno indicati i relativi costi alla cui copertura la TASI è diretta.

Art. 8 - Dichiarazione

- 1.** Ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le stesse disposizioni concernenti la presentazione delle dichiarazioni relative all'IMU al cui Regolamento si rimanda.