COMUNE DI TALLA
(Provincia di Arezzo)

IMU

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Anno 2020
Approvato con delibera di C.C. n. 20 del 30/07/2020

INDICE

Articolo 1 - Oggetto _____

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili _____

Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili _____

Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____

Articolo 5- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili _____

Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare _____

Articolo 7 – Termini e modalità di versamento _____

Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato _____

Articolo 9- Entrata in vigore del regolamento _____

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 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, i regolamenti comunali in particolare quello delle entrate 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. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell' anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, 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 dei aree aventi analoghe caratteristiche.

2. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale approva, su indicazione dell'Ufficio Urbanistica, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. In assenza di nuovi atti deliberativi resta ferma la validità dell' ultima delibera adottata in materia , con rivalutazione annuale ISTAT dei valori indicati, fino all'approvazione di un nuovo atto deliberativo.

3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato ,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.

4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello deliberato non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

5. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato come indicato nel precedente comma 2, da graduarsi in ragione del vincolo. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati con le modalità di cui ai commi precedenti.

6. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del DPR 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.

7. 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

8. Il Comune, tramite l'Ufficio comunale Urbanistica, comunica al proprietario l'intervenuta edificabilità dell'area mediante servizio postale, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del soggetto passivo. La mancata o irregolare comunicazione dell'intervenuta edificabilità dell'area può determinare, ove il Comune non possa provare che il contribuente ha comunque avuto conoscenza di tale intervenuta edificabilità, la non applicabilità di sanzioni ed interessi sulla maggiore imposta dovuta, ai sensi dell'art. 10, comma 2 L. 212/2000.

Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili

1. In caso di aree divenute inedificabili dopo l'approvazione di un nuovo Regolamento Urbanistico o per varianti agli strumenti urbanistici, non si provvede al rimborso delle somme versate per l' IMU sino dal momento del riconoscimento di edificabilità dell'area.
2. In riferimento all'anno di approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico o delle Varianti agli strumenti urbanistici, si riconosce ai proprietari di terreni successivamente divenuti inedificabili, il diritto all'esenzione dal pagamento dell'IMU.

Articolo 4 – 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 , residenti nel Comune di Chiusi della Verna, acquisiscano - a seguito di ricovero permanente – la residenza in istituti di ricovero o sanitari, 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, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.

Articolo 5- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico o igienico sanitario sopravvenuto, non superabile né con interventi di manutenzione straordinaria né con interventi di manutenzione ordinaria. Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitino di interventi di consolidamento, di restauro e risanamento conservativo e che, nel contempo, risultino anche in parte diroccati, pericolanti e/o fatiscenti. In particolare determina inagibilità o inabitabilità la presenza di una o più delle seguenti fattispecie: a. strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con lesioni gravi, tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo; b. strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con lesioni gravi che possano costituire pericolo o possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale; c. edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone; d. edifici che per le loro caratteristiche intrinseche di fatiscenza, quali la vetustà della costruzione, non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).
3. Qualora il fabbricato sia costituito da più unità immobiliari, individuate seconde le vigenti procedure di accatastamento, anche se con diversa destinazione d'uso, le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio;
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato, ai soli fini fiscali:
   a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
   b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti l' inagibilità o inabitabilità del fabbricato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2.Successivamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva il personale tecnico dell'Ufficio potrà provvedere ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Il diritto all'agevolazione, se dovuto, avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma.

Nell'ipotesi contraria, l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento di diniego del diritto all'agevolazione e conseguente eventuale conguaglio fiscale.

5. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Articolo 7–Termini e modalità di versamento

1. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
2. In caso di decesso del soggetto passivo d'imposta, il versamento per l'anno in corso può essere effettuato a nome del soggetto passivo deceduto per l'intera annualità. Nella determinazione dell'imposta, in particolare per l'eventuale applicazione della detrazione per l'abitazione principale, si dovrà tenere conto dell'effettiva situazione in essere nei confronti del soggetto passivo deceduto.

Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato a favore del Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
5. L' esenzione opera, per i fabbricati di categoria catastale D, sono per la quota IMU dovuta al Comune.

Articolo 9- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria