

ALLEGATO "A"

COMUNE DI CAMAIORE
PROVINCIA DI LUCCA

**REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale
n. 42 del 30/09/2020

INDICE

<i>Art. 1</i>	<i>Oggetto del regolamento</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Art. 2</i>	<i>Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Art. 3</i>	<i>Abitazioni locatate</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Art. 4</i>	<i>Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Art. 5</i>	<i>Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>Art. 6</i>	<i>Accertamento con adesione</i>	<i>Pag. 5</i>
<i>Art. 7</i>	<i>Entrata in vigore del regolamento</i>	<i>Pag. 5</i>

Art. 1 – Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del d.lgs. 15/12/1997, 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 l. 27/12/2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Art. 2 – 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, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.
2. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa, la cui omissione comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Art. 3 - Abitazioni locatate

1. Per i fabbricati del gruppo catastale A, ad esclusione della categoria catastale A10, il Consiglio comunale può prevedere di anno in anno con propria deliberazione aliquote differenziate per i soggetti passivi che stipulano contratti di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della l. 09/12/1998, n. 431 e dell'art. 1 del d.m. 16/01/2017. Il contratto di locazione deve essere redatto in forma scritta e registrato ai sensi dell'articolo 21, commi 18 e 19, della l. 27/12/1997, n. 449, nonché munito di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo alle disposizioni della l. 431/1998 e del d.m. 16/01/2017, rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.
2. L'aliquota differenziata si applica purché il locatario abbia la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile locato. Tale aliquota si applica anche alle eventuali pertinenze classificate esclusivamente 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.
3. Qualora siano approvate aliquote differenziate, il soggetto passivo è tenuto a dare comunicazione della locazione entro trenta giorni dalla registrazione del contratto. Sono fatte salve le autocertificazioni già presentate ai sensi del precedente regolamento Imu.
4. Nell'istanza dovranno essere forniti gli estremi della registrazione dell'atto, le generalità del locatario ed i dati catastali dell'immobile locato. Alla stessa istanza dovrà essere allegata copia dell'attestazione di cui al comma 1.

Art. 4- Riduzione della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili

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. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

3. A titolo esemplificativo si possono ritenere tali gli immobili se ricorrono le seguenti condizioni:
 - Strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - Strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - Edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - Immobili comunque diroccati o pericolanti, bisognevoli di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia secondo la normativa vigente.
4. Non sono considerati inagibili i fabbricati resi tali dallo stesso proprietario in previsione di un intervento di ristrutturazione, in quanto per il periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori l'Imposta municipale propria deve essere calcolata sul valore dell'area fabbricabile.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - 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. 28/12/2000, 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 ai commi 2 e 3.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 5, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 5, lettera b).
5. La cessata situazione di inagibilità od inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 5 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta comunale periodicamente, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della l. 27/12/2019, n.160. In caso di mancata deliberazione, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. 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.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta comunale non si darà luogo al rimborso.
4. Nel caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e comunque nel caso di lavori edili non terminati, anche se sospesi, escludendo i fabbricati in corso di costruzione in seguito al rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione ai quali si applica il comma 1 del presente articolo, 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.
5. Il valore dell'area fabbricabile di cui al comma precedente è determinato individuando la superficie della stessa sulla base del rapporto tra consistenza volumetrica della unità immobiliare soggetta a recupero e l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona urbanistica ove

ricade. Qualora il fabbricato ricada in zona agricola, o comunque in zona non residenziale, e sia a destinazione residenziale si utilizza l'IF dei lotti a destinazione residenziale. Nel caso di fabbricati a destinazione di progetto diversa da quella residenziale o qualora non sia presente un indice di fabbricabilità di progetto determinato dagli strumenti urbanistici si fa riferimento, per la determinazione della superficie dell'area fabbricabile della suddetta tipologia di fabbricati, all'indice di fabbricabilità fondiaria ricavabile dal volume legittimo esistente in rapporto al lotto di terreno su cui sorge.

6. I terreni sui quali risultino edificati fabbricati catastalmente censiti in categoria F, fino alla fine dei lavori di costruzione e/o trasformazione degli immobili sovrastanti o ricostruzione dei volumi irrimediabilmente inagibili, sono soggetti ad imposizione in base al valore venale dell'area fabbricabile, determinata nel modo descritto al comma precedente.
7. Nel caso di aree edificabili non riportate nelle delibere comunali di determinazione dei valori minimi per le aree fabbricabili di cui al comma 1, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore venale dell'area fabbricabile, prendendo a riferimento i valori di aree con destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.
8. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Art. 6 – Accertamento con adesione

1. Il Comune, per la propria azione impositiva, si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione come disciplinato nel regolamento comunale vigente.

Art. 7 - 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. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.