

**All'articolo 1, dopo il comma 1, sono aggiunti i seguenti:**

2. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, e s.m.i. [d'ora innanzi: D.Lgs. 446/1997], confermata dal D.Lgs. 23/2011.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

**L'articolo 2 è sostituito dal seguente:**

**ARTICOLO 2. PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA E DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE E TERRENO AGRICOLO**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, ai sensi delle definizioni contenute nell'articolo 2 D.Lgs. 504/1992, e s.m.i., cui è operato espresso rimando, e compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.
2. In relazione alla nozione di fabbricato, in particolare:
  - a) per fabbricato si intende 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;
  - b) l'area pertinenziale del fabbricato costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto nel caso in cui la stessa, oltre ad essere qualificata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici, sia effettivamente suscettibile di utilizzazione edificatoria per ampliamenti, sia orizzontali che verticali, del fabbricato già esistente, oppure per nuove costruzioni.
  - c) il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
  - d) la condizione di effettivo utilizzo del fabbricato di nuova costruzione ai sensi della lettera c) si rileva dai consumi dei servizi indispensabili che devono risultare superiori a chilowatt 10 mensili per l'energia elettrica ed a metri cubi 5 mensili per l'acqua potabile;
  - e) in deroga alle lettere c) e d) l'iscrizione in catasto del fabbricato di nuova costruzione è comunque condizione sufficiente a fare sorgere l'obbligo di pagamento dell'imposta come fabbricato anche qualora non sia ultimato.
3. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione definitiva, da parte della Regione o del Comune, ed indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, e fatte salve le ulteriori disposizioni dell'articolo 6.
4. Sono considerati non fabbricabili ai sensi dell'articolo 2 comma 1 lettera b) secondo periodo D.Lgs. 504/1992, ed ai fini del presente Regolamento, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 D.Lgs. 99/2004, e s.m.i., 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 ed all'allevamento di animali.
5. Nel caso di comunione la condizione di non fabbricabile dei terreni di cui al comma 4 del presente articolo si considera soddisfatta nei confronti di tutti i contitolari, solo quando le quote appartenenti a coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 D.Lgs. 99/2004, e s.m.i., risultino almeno pari alla metà.
6. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.
7. Non sono considerati terreni agricoli i terreni incolti o comunque non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile, oppure i piccoli

appezzamenti di terreno utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola in forma non imprenditoriale e in modo occasionale).

8. Per fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola si intendono i fabbricati di cui all'articolo 9 comma 3-bis del D.L. 557/1993, convertito, con modificazioni, dalla L. 133/1994, e cioè le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile, e in particolare destinate:  
a) alla protezione delle piante; b) alla conservazione dei prodotti agricoli; c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento; d) all'allevamento e al ricovero degli animali; e) all'agriturismo; f) alla abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole a tempo indeterminato o a tempo determinato nell'azienda per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento; g) ad uso di ufficio dell'azienda agricola; h) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1 comma 2 del D.Lgs. 228/2001.
9. Il contribuente ha il diritto di ottenere dal Comune la dichiarazione di qualificazione del bene ai fini di assoggettamento all'IMU.

**L'articolo 4 è sostituito dal seguente:**

#### **ARTICOLO 4. ESENZIONI**

1. Si applicano le esenzioni previste dall'articolo 7 comma 1 lettere b), c), d), e), f), ed i) D.Lgs. 504/1992.
2. Ai sensi dell'articolo 9 comma 8 D.Lgs. 23/2011 sono esenti gli immobili, ubicati nel territorio Comunale, posseduti dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
3. Ai sensi dell'articolo 9 comma 8 D.Lgs. 23/2011 sono esenti gli immobili, ubicati nel territorio Comunale, posseduti dallo stato, anche se non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
4. Sono esenti altresì gli immobili di proprietà del Comune, anche se non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
5. Ai sensi dell'articolo 59 comma 1 lettera c) D.Lgs. 446/1997, l'esenzione prevista dall'articolo 7 comma 1 lettera i) D.Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.
6. Le esenzioni di cui ai commi da 1 a 5 del presente articolo spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni abilitanti l'esenzione.
7. Ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera h) D.Lgs. 504/1992 sono esenti dall'IMU i terreni agricoli compresi nei Fogli 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 del Catasto Terreni del Comune di Pecetto di Valenza, trattandosi di area di collina delimitata ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984.

**All'articolo 5,**

- al comma 2, dopo la parola "facoltà," sono inserite le seguenti: "che il presente Regolamento abilita ed"
- al comma 2 lettera f., dopo la parola "locati", sono inserite le seguenti: "ma comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori"

**all'articolo 10,**

- **dopo il comma 1, e prima del comma 2, sono inseriti i seguenti:**

**1- bis.** nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi purchè 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.

**1- ter.** Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini, locali di deposito, cantine e simili), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), nella misura massima di una unità per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

**1- quater.** Il carattere di pertinenza ai sensi del comma 4 del presente articolo è attribuito dal soggetto passivo in sede di dichiarazione.

**1- quinquies.** Alla pertinenza di cui al comma 2 del presente articolo è riservato lo stesso trattamento tributario dell'abitazione principale.

**1- sexies.** Qualora la pertinenza del comma 2 del presente articolo non fosse stata dichiarata tale nella dichiarazione IMU originaria, il contribuente ha l'obbligo, in sede di prima applicazione, ai fini di avere diritto alla agevolazione tributaria, di produrre al Comune apposita autocertificazione con gli estremi catastali della pertinenza, da presentarsi entro la scadenza del versamento della prima rata

- **dopo il comma 5, e prima del comma 6, è inserito il seguente:**

**5- bis.** L'importo della detrazione di cui al presente articolo è rapportato al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione che dà titolo alla detrazione medesima

- **i commi 7,8 e 9 sono abrogati**

**dopo l'articolo 10, e prima dell'articolo 11, è inserito il seguente:**

#### **ARTICOLO 10 BIS. FABBRICATI EQUIPARATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

**1.** Si procede alle seguenti equiparazioni all'abitazione principale, come definita dall'art. 11 del presente regolamento, nei limiti che seguono:

- a) ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, è parificata l'abitazione e relative pertinenze, di cui all'art. 6 comma 3-bis del D.Lgs. 504/1992, del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso Comune ove è ubicata la casa coniugale, in caso di contitolarità la detrazione prevista essendo rapportata, per tutti i contitolari, alla quota di possesso;
- b) ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, è parificata l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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, di cui all'articolo 3 comma 56 della legge 23 dicembre 1996 n.662;

- c) ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, è parificata l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, in Italia, dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata;
  - d) la detrazione, ma non l'aliquota ridotta, si applica anche alle unità immobiliari di cui all'articolo 8 comma 4 D.Lgs. 504/1992, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati IACP (ora ATC);
2. L'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.
  3. Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo dovranno essere dichiarate nella dichiarazione IMU o in apposita autocertificazione da presentarsi entro la scadenza del versamento della prima rata.

**L'articolo 11 è sostituito dal seguente:**

#### **ARTICOLO 11. FABBRICATI INAGIBILI ED INABITABILI**

1. In relazione ai fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, si applica la riduzione del 50 per cento, alle condizioni previste dalla legge.
2. In ogni caso le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo dovranno essere dichiarate nella dichiarazione IMU o in apposita autocertificazione da presentarsi entro la scadenza del versamento della prima rata.

**dopo l'articolo 11, e prima dell'articolo 12, è inserito il seguente:**

#### **ARTICOLO 11 BIS IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO**

1. In relazione ai fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 D.Lgs. 42/2004, si applica la riduzione del 50 per cento.
2. Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo dovranno essere dichiarate nella dichiarazione IMU o in apposita autocertificazione da presentarsi entro la scadenza del versamento della prima rata.

**all'articolo 12 il comma 5 è abrogato**

**l'articolo 13 è sostituito dal seguente:**

#### **ARTICOLO 13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Ai fini dell'individuazione della base imponibile, il valore delle aree fabbricabili, raggruppate in gruppi omogenei sulla base delle caratteristiche di fatto e di diritto, quale parametro presunto per la determinazione dell'IMU, è determinato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, con cadenza di norma annuale, in base ai criteri di cui all'articolo 5 comma 5 D.Lgs. 504/1992, e recepito in apposita scheda in sede della deliberazione annuale delle tariffe dell'IMU di cui all'articolo 5.
2. Relativamente alle aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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.

3. Ferma la qualificazione di area fabbricabile ai sensi del presente Regolamento, il Comune, in sede di attribuzione annuale del valore alle aree, dovrà comunque tenere conto della capacità di effettiva edificabilità posseduta, in particolare tenendo conto, ai fini della riduzione di detto valore, delle seguenti caratteristiche: a) insussistenza della approvazione definitiva della modifica allo strumento urbanistico che attribuisce l'edificabilità; b) impossibilità, per fatto di terzi, di realizzazione di strumento urbanistico attuativo; c) mancata realizzazione per fatto proprio di strumento urbanistico attuativo.
4. Per stabilire il valore venale in comune commercio relativamente agli edifici non iscritti al catasto di cui all'articolo 5 comma 4, è possibile l'utilizzo del principio di ragguaglio con l'area fabbricabile, da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile, fatta salva la possibilità di calcolare l'IMU, salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto.
5. Non si farà luogo ad accertamento in merito al valore dell'area fabbricabile nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli indicati dal provvedimento comunale.
6. Qualora il contribuente denunci, in sede di trasferimento di proprietà, o definisca a fini fiscali, il valore dell'area fabbricabile in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini IMU, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta senza procedere ad applicazione di sanzioni e interessi.
7. Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore dell'area fabbricabile in misura superiore a quello stabilito dal provvedimento comunale non ha diritto ad alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
8. In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.
9. In caso di demolizione del fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c, d, e, della legge 5 agosto 1978, n. 457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero edilizio, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

#### **All'articolo 14**

**i commi 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti:**

1. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili a seguito di variante allo strumento urbanistico, l'IMU a titolo di area edificabile si applica dalla data dell'adozione della variante contenente le relative nuove destinazioni urbanistiche.
2. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili a seguito di variante allo strumento urbanistico, l'IMU a titolo di area edificabile è dovuta per il periodo antecedente alla data dell'adozione della variante contenente le relative nuove destinazioni urbanistiche.

#### **All'articolo 15**

- **La rubrica** è sostituita dalla seguente: **“TERRENI AGRICOLI”**

- **Dopo il comma 1 sono inseriti i seguenti:**

2. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di

imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3 comma 51 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

3. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 110.
4. Per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 D.Lgs. 99/2004, e successive modificazioni, che riflettano il duplice requisito di essere iscritti nella previdenza agricola, e che conducano personalmente il fondo, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000,00 e con le riduzioni ivi indicate.

**• All'articolo 16 i commi dal 3 al 9 sono abrogati e sostituiti dai seguenti:**

3. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3 comma 51 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, un moltiplicatore pari a 135.
4. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 110.
5. Per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 D.Lgs. 99/2004, e successive modificazioni, che riflettano il duplice requisito di essere iscritti nella previdenza agricola, e che conducano personalmente il fondo, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000,00 e con le riduzioni ivi indicate.