



COMUNE DI SESTU PROVINCIA DI CAGLIARI

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Art. 1, commi 738 e seguenti della legge n. 160 del 27/12/2019

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 22 /07 /2020

Articolo 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997, disciplina l'applicazione nel Comune di Sestu dell'imposta municipale propria istituita dalla Legge n. 160/2019.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, commi da 739 a 783, della legge n. 160/2019, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la disciplina dell'IMU.

Articolo 2

Abitazione posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, è assimilata all'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 possesso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale.
2. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi a pena di decadenza, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa.

Articolo 3

Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. Le aree definite fabbricabili ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica, così come disciplinate dal vigente strumento urbanistico comunale, sono soggette ad IMU e scontano l'imposta in base al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, come stabilito nel comma 746 dell'art. 1 della legge n. 160/2019.
2. Al fine di limitare il potere di accertamento e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, la Giunta Comunale determina annualmente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree edificabili site nel territorio comunale, elaborati dall'ufficio urbanistica. Pertanto non si fa luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del presente articolo, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato in atto pubblico o perizia giurata un valore superiore a quello deliberato.
3. Allo stesso modo non si fa luogo a rimborso qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta municipale, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

4. In caso di mancata adozione della delibera di cui al precedente comma 2, si intendono prorogati gli ultimi valori deliberati.

5. Nel caso di omessa denuncia o di omesso pagamento del tributo sull'area edificabile, 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 giurata.

Articolo 4

Rimborso dell'imposta per dichiarata inedificabilità di aree

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta.

2. Condizioni indispensabili affinché si abbia diritto al rimborso sono le seguenti:

a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) non siano stati intrapresi azioni e ricorsi avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni e ricorsi avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;

c) le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano a norme di legge approvate definitivamente.

3. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.

4. Il rimborso compete per il periodo d'imposta durante il quale è avvenuta l'approvazione definitiva delle varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi da parte degli organi competenti.

5. L'istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

Articolo 5

Fabbricati inagibili o inabitabili

1. La base imponibile IMU 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. Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.

3. Ai fini dell'applicazione delle predette agevolazioni non rileva lo stato di fatiscenza di fabbricati il cui stato di inagibilità e non utilizzabilità possa essere

superato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

4. Il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:

- fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni 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;
- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.

5. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
- fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
- fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.

7. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione è richiesta a pena di decadenza la presentazione, in alternativa, di:

a) richiesta di perizia all'ufficio tecnico comunale, con costi a carico del proprietario che allega idonea documentazione;

b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 all'Ufficio Tributi contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile che l'Ufficio Tributi si riserva di sottoporre all'ufficio tecnico comunale per la verifica di veridicità; nel caso di dichiarazione mendace saranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.

8. La riduzione prevista al comma 1 decorre dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale di cui al comma 7, lettera a) ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al comma 7, lettera b).

9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa.

Articolo 6

Versamenti effettuati da un contitolare o altro soggetto

1. I versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.
2. In caso di insufficiente o tardivo versamento ciascun contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso.
3. Si considerano validi i versamenti erroneamente effettuati da soggetti non tenuti all'assolvimento dell'imposta che dichiarino espressamente di rinunciare al rimborso delle somme versate in favore del soggetto passivo d'imposta.

Articolo 7

Esenzione per immobili dati in comodato

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito con contratto registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito con contratto 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 D. Lgs. n. 504/1992, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statuari degli enti stessi .
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU 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 per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
5. L'esenzione disposta ai sensi del presente articolo non si applica al tributo di spettanza statale, dovuto sui fabbricati classificati nel gruppo catastale D.

Articolo 8

Differimento del termine di versamento

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativamente agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativamente agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

Articolo 9

Rimborsi e compensazione

1. Il soggetto passivo deve richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di 5 anni dalla data del pagamento ovvero dal giorno in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

2. Il Comune provvederà al rimborso entro 180 giorni dalla presentazione della richiesta.
3. Sulle somme da rimborsare sono corrisposti gli interessi calcolati nella misura indicata art. 14 bis del regolamento generale delle entrate tributarie, secondo il criterio dettato dal comma 165 dell'art. 1 della Legge n. 296/06, con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
4. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di IMU, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso. Non è possibile la compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU.
5. Non si procede al rimborso o alla compensazione di somme per importi inferiori al limite fissato all'art. 20 del regolamento generale delle entrate tributarie.
6. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento nei confronti del contribuente.

Articolo 10 **Accertamento esecutivo e rateazione**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296/2006 e dalla legge n. 160/2019.
2. Il Comune, o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concedono, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite dalla legge.

Articolo 11 **Accertamento con adesione**

1. Ai sensi dell'art. 50 della L. n. 449/1997, si applica all'imposta municipale propria l'istituto dell'accertamento con adesione, così come disciplinato dal vigente regolamento comunale in materia, emanato sulla base dei principi dettati dal Decreto Legislativo 218/1997.

Articolo 12 **Entrata in vigore e norme finali**

1. Le disposizioni del presente regolamento hanno effetto a decorrere dal primo gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

INDICE

- Articolo 1 – Oggetto del regolamento
- Articolo 2 – Abitazione posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari
- Articolo 3 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili
- Articolo 4 – Rimborso dell'imposta per dichiarata inedificabilità di aree
- Articolo 5 – Fabbricati inagibili o inabitabili
- Articolo 6 – Versamenti effettuati da un contitolare o altro soggetto
- Articolo 7 – Esenzione per immobili dati in comodato
- Articolo 8 – Differimento del termine di versamento
- Articolo 9 – Rimborsi e compensazione
- Articolo 10 – Accertamento esecutivo e rateazione
- Articolo 11 – Accertamento con adesione
- Articolo 12 – Entrata in vigore e norme finali