

***COMUNE DI AIDOMAGGIORE***  
***(Provincia di Oristano)***

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'APPLICAZIONE  
DELLA NUOVA IMU –  
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**Approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 18 del 23/09/2020**

# **INDICE**

**Articolo 1 - Oggetto del regolamento ed ambito di applicazione**

**Articolo 2 - Unità abitative assimilate all'abitazione principale**

**Articolo 3 - Immobili inagibili ed inabitabili**

**Articolo 4 - Valori di riferimento delle aree fabbricabili**

**Articolo 5 - Esenzione immobile concesso in comodato**

**Articolo 6 - Versamenti**

**Articolo 7 - Rimborsi**

**Articolo 8 - Gestione del tributo**

**Articolo 9 - Accertamento esecutivo**

**Articolo 10 - Entrata in vigore**

## **Art. 1 - Oggetto del regolamento ed ambito di applicazione**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del Decreto Legislativo del 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione nel Comune di Aidomaggiore della nuova IMU - Imposta municipale propria, in vigore dal 1 gennaio 2020 a seguito dell'abolizione dell'Imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.
2. La nuova imposta locale sostituisce le precedenti forme di prelievo IMU e TASI ed è disciplinata dall'art. 1, commi 739 e seguenti della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché dal comma 1 dell'art. 8 e dal comma 9 dell'art. 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e dalle altre disposizioni richiamate nelle norme suddette.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative vigenti nonché le norme regolamentari in materia di entrate tributarie dell'ente.

## **Art. 2 - Unità abitative assimilate all'abitazione principale**

1. A norma dell'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono considerate abitazioni principali 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.
2. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.
3. Allo stesso regime di applicazione 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.

## **Art. 3 - Immobili inagibili ed inabitabili**

1. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui all'art. 1, comma 747, lett. b) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, deve sussistere una situazione di fatiscenza sopravvenuta.
2. In particolare, l'inagibilità od inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c) e d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380..
3. I fabbricati devono possedere le caratteristiche di seguito indicate: immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente strumento edilizio vigente e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.
4. A titolo esemplificativo, si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e 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 ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);

5. Non costituisce, per sé solo, motivo di inagibilità o inabitabilità il rifacimento e/o il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, ecc.). Non possono essere considerate inagibili o inabitabili le unità immobiliari carenti delle normali operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture o di quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, a titolo di esempio, gli interventi di:
- tinteggiatura, dipintura e rifacimento intonaci interni ed esterni;
  - pulitura, riparazione di manti di copertura e/o delle pavimentazioni;
  - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici;
  - riparazione e/o sostituzione di parti del tetto, anche con l'inserimento di materiali isolanti;
  - rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto.
6. 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.
- Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
7. Lo stato di inabitabilità o inagibilità può essere accertato:
- da parte dell'ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
  - da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2 del presente articolo.
- In ogni caso la riduzione prevista al comma 6 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

#### **Art. 4 – Valori di riferimento delle aree fabbricabili**

1. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale.

Per il Comune di Aidomaggiore i valori venali delle aree fabbricabili sono state approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 18/12/2004, e prevedono:

Zone Urbanistiche	Descrizione	Valore per MQ
ZONA A	Centro Storico	€ 29,00
ZONA B	Completamento	€ 29,00
ZONA C	Espansione residenziale urbanizzata	€ 21,00
ZONA C	Espansione residenziale non urbanizzata	€ 9,00
ZONA D	Artigianale, industriale, commerciale, urbanizzata	€ 14,50
ZONA D	Artigianale, industriale, commerciale, non urbanizzata	€ 5,00

2. L'ufficio competente, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato ai sensi del precedente comma 1, non darà luogo ad accertamento di maggiore imposta, a condizione che per la medesima area, non sia 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, salvo le ipotesi di errore debitamente documentato.

### **Art. 5 – Esenzione immobile concesso in comodato**

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al 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 1 e 2 è subordinata alla presentazione della dichiarazione su appositi modelli IMU da presentarsi a pena decadenza entro il 30 Giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione
4. L'esenzione di cui al comma precedente è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

### **Art. 6 – Versamenti**

1. Il versamento non è dovuto qualora l'importo dell'imposta sia uguale o inferiore a euro 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno d'imposta e non alle singole rate di acconto e di saldo.
2. I versamenti dell'imposta si considerano regolarmente eseguiti anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.
3. Con deliberazione della Giunta Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per i soggetti passivi interessati, che hanno l'obbligo di versamento del tributo, per la sola quota dovuta in favore del Comune di Aidomaggiore, quando si verificano gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie ed altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
4. Con riferimento agli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota IMU di spettanza statale, il differimento dei termini di versamento viene disposto con contestuale comunicazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla quota di spettanza statale con proprio provvedimento.

### **Art. 7 – Rimborsi**

1. Non si procede al rimborso di somme inferiori ad euro 12,00.
2. Per le sole aree fabbricabili inserite tra le previsioni del Piano Urbanistico Comunale per il territorio urbanizzabile è prevista la possibilità, per il soggetto passivo d'imposta, di richiedere il rimborso dell'imposta versata nel caso in cui tali aree divengano fiscalmente non più edificabili a seguito della definitiva approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale o sua variante.
3. Non spetta alcun rimborso nel caso vi sia stata utilizzazione edificatoria, anche abusiva, dell'area interessata, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
4. La richiesta di rimborso va presentata al Comune nel rispetto del termine previsto dalla legge vigente. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente, essere compensate con gli altri importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata. Non sarà possibile procedere alla compensazione tra quota statale e quota comunale.

## **Art. 8 – Gestione del tributo**

1. Il Funzionario responsabile dell'imposta è designato con deliberazione della Giunta Comunale tra i dipendenti dell'ente in possesso di idonea professionalità.
2. Nell'esercizio dei poteri attribuiti a norma dell'art. 1, comma 778 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il Funzionario responsabile dell'imposta gestisce le funzioni ed organizza le attività dell'Ufficio in modo che queste siano orientate al conseguimento delle seguenti finalità:
  - supportare i contribuenti al fine di favorire l'assolvimento spontaneo degli adempimenti tributari ed il corretto versamento delle imposte dovute, facilitando l'accesso da parte dei cittadini, lo sviluppo di azioni di semplificazione delle procedure e di informazione/consulenza ai contribuenti per gli adempimenti;
  - promuovere la *compliance* fiscale attraverso il miglioramento del rapporto Ufficio-contribuente, favorendo un rapporto di cooperazione e collaborazione reciproca, incentivando l'assolvimento spontaneo degli obblighi tributari e l'emersione spontanea delle basi imponibili, anche attraverso l'impiego degli strumenti deflativi del contenzioso tributario quali l'interpello, il ravvedimento operoso, l'autotutela, l'accertamento con adesione, la mediazione e la conciliazione tributaria;
  - perseguire l'equità nell'esercizio della funzione impositiva attraverso un'assidua attività di contrasto all'evasione ed all'elusione fiscale, consolidando l'azione di recupero sugli omessi versamenti e sviluppando strategie di individuazione delle basi imponibili occultate o dichiarate in modo infedele.
3. Ai fini di cui al comma precedente, il Funzionario cura la collaborazione con altre amministrazioni al fine di sviluppare i collegamenti con i sistemi informativi e le banche dati rilevanti per la lotta all'evasione e favorisce lo sviluppo delle potenzialità della struttura organizzativa, proponendo le soluzioni utili ad aumentare l'efficacia e l'efficienza dell'ufficio, anche attraverso i sistemi di incentivazione del personale di cui al Regolamento emanato ai sensi dell'art. 1, comma 1091 della L. 30 dicembre 2018, n. 145.

## **Articolo 9 - Accertamento esecutivo**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla Legge n. 296 del 2006 e dalla Legge n. 160 del 2019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 30,00.

## **Articolo 10 - Entrata in vigore**

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.

**Aidomaggiore, 23 Settembre 2020**