

COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE  
PROVINCIA SUD SARDEGNA

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA  
NUOVA IMU -  
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

*(adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs 15 dicembre 1997, n.446)*

- Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°27 del 21/07/2020 – Efficacia dal 01-01-2020. Pubblicato sul Portale del Federalismo Fiscale il 28-08-2020

**PRECEDENTI:**

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC):

- -Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°26 del 01-08-2014 - Efficacia dal 01-01-2014 - Pubblicato sul sito del Federalismo Fiscale il 07-08-2014
- -Modifiche Titolo 3 approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 29-07-2015 - Efficacia dal 01-01-2015 - Pubblicato sul sito del Federalismo Fiscale il 07-08-2015
- Abrogato con efficacia dal 01-01-2020

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU  
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

---

**INDICE**

<b>Art. 1</b>	<i>Oggetto</i>
<b>Art. 2</b>	<i>Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili</i>
<b>Art. 3</b>	<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>
<b>Art. 4</b>	<i>Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili</i>
<b>Art. 5</b>	<i>Versamenti effettuati da un contitolare</i>
<b>Art. 6</b>	<i>Differimento del termine di versamento</i>
<b>Art. 7</b>	<i>Esenzione immobile dato in comodato</i>
<b>Art. 8</b>	<i>Entrata in vigore del regolamento</i>

**Art. 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 e le altre disposizioni normative che siano compatibili con la nuova disciplina IMU.

**Art. 2 - 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 entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. Per i valori venali periodici delle aree edificabili si rinvia alle norme del "Regolamento per la determinazione di valori per le aree edificabili" approvato con delibera di Consiglio Comunale n°11 del 16-03-2005.
3. 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.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. Nel caso un lotto di terreno presenti 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 riconosciuto il minor valore, rispetto a quello predeterminato dalla Giunta comunale, dietro presentazione di perizia di stima, redatta da un tecnico abilitato.

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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
7. 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. 3 – 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.

***Art. 4- 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. 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A titolo esemplificativo le caratteristiche di fatiscenza, anche sopravvenuta, possono ritenersi tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono 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 atti ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili con l'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.).

Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

- 3. 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 dicembre 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 al comma 2.
- 4. 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 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
- 5. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

#### ***Art. 5 - 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.
- 2. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti di accertamento diretti al recupero di

maggior imposta o alla irrogazione di sanzioni, continueranno a essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

**Art. 6- 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, relativa 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, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. 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.
3. Con riferimento agli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, il differimento dei termini di cui al presente articolo può essere disposto solo dal Ministro dell'Economia e delle finanze, mediante proprio provvedimento.

**Art. 7 – Esenzione immobile dato 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 precedenti è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU da presentarsi, a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.

***Art. 8 - 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 contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti nonché le norme contenute:
  - a) nel Regolamento generale delle entrate tributarie del Comune di San Gavino Monreale;
  - b) negli altri regolamenti comunali.