

COMUNE DI NURALLAO

PROVINCIA DI SUD SARDEGNA

UFFICIO TRIBUTI

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

ART. 1
AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52, D.lgs. 446/97, disciplina l'applicazione dell'IMU di cui all'art. 1, cc. 739-783, L. 27 dicembre 2019, n.160.

ART. 2
FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. A tal fine si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. c) e d), DPR n. 380/2001 e ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

2. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata esclusivamente alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

3. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del contribuente;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR. n. 445/2000; il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno (con spese a carico del contribuente).

4. Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge, la riduzione della base imponibile ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a) o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b).

5. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:

a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

d) edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

ART. 3
DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

2. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune

commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti ai sensi del comma 1.

3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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.

4. Qualora il contribuente abbia dichiarato o utilizzato e quindi versato l'imposta sulla base di un valore superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi determinati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

ART. 4 CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

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.

2. Allo stesso regime dell'abitazione di cui al comma 1 soggiacciono anche le pertinenze, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale.

ART. 5 DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti nei seguenti casi

- a) qualora si verifichino situazioni eccezionali, gravi calamità naturali, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare gravemente lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari;
- b) altre circostanze debitamente e analiticamente motivate che si rendano necessarie al fine di evitare situazioni di disagio e semplificare gli adempimenti dei contribuenti.

2. La dilazione dei termini di versamento viene disposta dalla Giunta comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantire la diffusione del contenuto.

3. Resta inteso che il differimento dei termini di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.

ART. 6 LIMITI DI ESENZIONE PER VERSAMENTI E RIMBORSI

1. L'imposta non è versata qualora essa sia inferiore ad € 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo (*limite previsto dall'art. 25, L. 27 dicembre 2002, n. 289*).

2. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; per tale ultima fattispecie si intende la decisione definitiva sul contenzioso in corso.
3. Gli interessi sulle somme da rimborsare, nella misura fissata dalle vigenti norme di legge in materia, decorrono dalla data di esecuzione del pagamento.
4. Non si procede al rimborso di importi inferiori al minimo di cui al comma 1.

ART. 7 DILAZIONE E RATEIZZAZIONI DI PAGAMENTO

1. Per i debiti riguardanti avvisi di accertamento ed ingiunzioni possono essere concesse dilazioni o rateizzazioni di pagamento, a domanda, alle condizioni di cui ai commi successivi.
2. E' possibile chiedere la rateizzazione contemporanea del pagamento di più atti (es. più avvisi di accertamento IMU); in tal caso le soglie d'importo di cui alle successive lettere a), b) si applicano con riferimento alla somma degli importi di tutti i provvedimenti di cui si chiede la dilazione.
3. Le rateizzazioni sono concesse su istanza presentata dal debitore entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica dell'avviso di riferimento in caso di situazioni di obiettiva difficoltà finanziaria, presentando apposita autodichiarazione ai sensi del DPR n.445/2000.
L'Ufficio Comunale potrà comunque richiedere e valutare ulteriore documentazione a supporto della situazione di difficoltà finanziaria.
La rateizzazione può essere concessa secondo le seguenti condizioni:
 - a) l'importo da porre in rateizzazione deve essere superiore a € 100,00;
 - b) la rata minima non deve essere inferiore ad € 25,00;
 - c) durata della dilazione:
 - fino a euro 3.000,00 massimo 12 rate mensili;
 - da euro 3.000,01 fino a euro 6.000,00 massimo 24 rate mensili;
 - oltre 6.000,00 euro massimo 36 rate mensili.
 - d) inesistenza di morosità relative a precedenti rateizzazioni o dilazioni;
 - e) decadenza dal beneficio concesso nel caso di mancato pagamento di due rate ovvero, in caso di dichiarazioni false o mendaci e/o di documentazione non veritiera;
 - f) applicazione degli interessi di rateizzazione nella misura prevista dalle leggi o, in mancanza, nella misura legale, con maturazione giorno per giorno;
 - g) applicazione della sanzione ridotta per adesione all'accertamento anche in caso di rateizzazione; in caso di decadenza del diritto alla rateizzazione, la sanzione sarà ridefinita nella misura intera, come fissata nell'originario avviso di accertamento di riferimento;
4. La domanda di rateizzazione può anche essere presentata oltre il 60° giorno dalla data di notifica e comunque prima dell'avvio della riscossione coattiva, alle condizioni ed ai limiti di cui al comma 3, ad esclusione della lettera g). In tale ipotesi il periodo di dilazione decorre dalla data di definitività dell'atto e la relativa rateizzazione potrà essere accordata solo per il periodo che ancora residua rispetto al limite massimo di cui al comma 3 lettera c).
5. Una volta iniziate le procedure esecutive, eventuali rateizzazioni possono essere concesse, alle condizioni e nei limiti indicati nel precedente comma 3, soltanto previo versamento di un importo corrispondente al 20% delle somme complessivamente dovute ed al rimborso integrale delle spese di procedura sostenute dal Comune.
7. Soggetto competente alla concessione di rateizzazioni di pagamento è il Responsabile dell'IMU che provvede con apposito atto.

ART. 8
VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta effettivamente dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, relativamente ai cespiti condivisi.
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 maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni, continueranno a essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

ART. 9
ULTERIORI AGEVOLAZIONI

1. Sono esenti dall'IMU gli immobili dati in comodato gratuito al Comune, ad altro ente territoriale o ad altro ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.

ART. 10
DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 01/01/2020.
2. 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 comunali, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 18 in data 30/07/2016, e successive modificazioni e integrazioni;
 - b) negli altri regolamenti comunali.