

COMUNE DI San Pietro in Guarano
PROVINCIA DI Cosenza

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

**Approvato con delibera di CC n. 15/2021 e
modificato con delibera di CC n. 27/2022**

ART. 1
AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art.52, D.lgs. 446197, disciplina l'applicazione dell'IMU di cui all'art. 1, cc.739-783,L.27 dicembre 2019.

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. 44512000; il Comune si riserva di verificare la veridicità della dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

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. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

6. 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. 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. 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.

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, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

4. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o servitù, può essere riconosciuta una riduzione fino al 50% del valore predeterminato dalla Giunta Comunale per l'intero lotto o per la porzione di esso che ricade in tali fattispecie.

4 bis. Le aree ricadenti in Ambiti Territoriali Unitari del PSA vigente, ricompresi nel Territorio Urbanizzato e/o Territorio da Urbanizzare condizionati dalla presenza di Classe 4, visti gli articolati del REU ed in particolare l'art. Classe 4, l'art. 65 e il comma 8 dell'art. 96, non sono da ritenersi assoggettabili ad Imposta sulle aree fabbricabili.

5. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.

6. La sussistenza della casistica di cui al punto 4) deve essere debitamente documentata tramite perizia giurata di un tecnico abilitato e presentata al Comune entro il 31 Gennaio dell'anno di riferimento. Se successivamente a tale dichiarazione intervengono mutamenti significativi tale dichiarazione deve essere riformulata evidenziando i mutamenti avvenuti.

6 bis. Le aree ricadenti in Ambiti Territoriali Unitari del PSA vigente, ricompresi nel Territorio Urbanizzato e/o Territorio da Urbanizzare condizionati dalla presenza di Classe 3 visti gli articolati del REU ed in particolare l'art. Classe 3 e l'art. 65, sono da ritenersi assoggettabili ad Imposta sulle aree fabbricabili previa applicazione di una riduzione sul valore imponibile predeterminato dalla Giunta Comunale nella misura del **50%**; per le stesse aree il Contribuente è esentato dal presentare alcuna perizia giurata a firma di tecnico abilitato che ne attesti la casistica. Inoltre, per come ampiamente suffragato dalla giurisprudenza di legittimità consolidata (*Cass. sez. trib. 30 giugno 2010, n. 15461*), nell'affermazione del principio di diritto secondo il quale i valori delle aree fabbricabili (*determinati ai sensi del D.Lgs. n. 446 del 1997*) pur non assumendo natura propriamente imperativa, integrano una fonte di presunzione idonea a costituire, anche con portata retroattiva, un indice di valutazione con funzione analoga agli studi di settore o dei redditemetri, l'applicazione della riduzione del 50% sul valore assegnato alle aree fabbricabili, per la fattispecie in oggetto, potrà essere applicata anche retroattivamente ed in particolare già a valere dalla data di adozione del Piano Strutturale Associato.

7. 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.

8. 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.4

AREE FABBRICABILI DIVENUTE INEDIFICABILI

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, 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. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

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

3. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.
4. La relativa 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.

ART.5 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.6 DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti nei seguenti casi:
 - a) qualora si verificano 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 per i casi sopra indicati 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, relativamente 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 si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.
 4. 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 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.

ART.7 VERSAMENTI MINIMI, RIMBORSI E COMPENSAZIONE

1. L'imposta non è versata qualora essa sia inferiore ad € 4,99. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
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 ad € 25,00 per come stabilito dal vigente Regolamento comunale delle Entrate.
5. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli 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.

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 ed 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 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.
2. L'esenzione di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione di dichiarazione Imu nei termini di legge ed opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni previste dal comma 1.
3. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale "D" , gravati da quota dell'IMU di spettanza statale , si applicano le disposizioni di cui al comma 3 articolo 5.

ART. 10 ACCERTAMENTO ESECUTIVO E RATEIZZAZIONE

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n.296/2006 e dalla legge n. 16012019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'awiso di accertamento esecutivo **quando l'importo dello stesso per imposta, sanzioni ed interessi non supera euro 30,00 per come stabilito dal vigente regolamento comunale delle Entrate.**
3. Il Comune o il soggetto affidatario che, decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione , concede, 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 nel regolamento generale delle entrate.

ART. 11 DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° Gennaio 2021.
2. Dalla stessa data è abrogato il precedente regolamento IMU approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 in data 27.09.2012.
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 comunali, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 in data 06.04.2020;
 - b) negli altri regolamenti comunali.

