



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
(*PROVINCIA DI SASSARI – ZONA OMOGENEA DI OLBIA TEMPIO*)

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Approvato con delibera del Consiglio comunale n. 17 del 07/08/2020

INDICE

Articolo 1 - Oggetto _____	3
Articolo 2 - Definizione di aree fabbricabili _____	4
Articolo 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili _____	4
Articolo 4 - Aree fabbricabili divenute inedificabili _____	5
Articolo 5 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____	5
Articolo 6 - Abitazione concessa in comodato d'uso ai parenti in linea retta di primo grado _____	6
Articolo 7 - Abitazioni locate _____	7
Articolo 8 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili _____	7
Articolo 9 - Versamenti effettuati da un contitolare _____	8
Articolo 10 - Differimento del termine di versamento _____	8
Articolo 11 - Esenzione immobile dato in comodato _____	9
Articolo 12 - Versamenti minimi _____	9
Articolo 13 – Interessi moratori _____	9
Articolo 14 – Sanzioni _____	9
Articolo 15 – Rimborsi e compensazione _____	10
Articolo 16 – Accertamento esecutivo e rateazione _____	10
Articolo 17- Entrata in vigore del regolamento _____	11

Articolo 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 non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 – Definizione di aree fabbricabili

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale del comune, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero ogni area/immobile che esprime comunque un potenziale edificatorio “di fatto”, ancorché residuale.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, su richiesta del contribuente, attesta se un'area/immobile sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri stabiliti nel precedente comma.
3. Per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'imposta per gli immobili che esprimono potenziale edificatorio, ci si avvale anche del principio di ragguglio con “l'area fabbricabile” da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile. Pertanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, sono soggetti alla prevista tassazione; in alternativa gli immobili stessi debbono essere espressamente privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale.
4. In virtù delle disposizioni di cui al comma 1) si considera area edificabile il suolo che rientra nello strumento urbanistico generale del Comune; ai fini della applicazione dell'imposta non rileva l'effettiva e concreta possibilità di sfruttamento edificatorio del suolo, ma è sufficiente la semplice astratta potenzialità edificatoria. Tuttavia, in presenza, di vincoli di inedificabilità su un'area o su una porzione di essa, che precludano il rilascio di un permesso di costruire, ai fini dell'assoggettamento ad IMU, l'area o la porzione interessata, è equiparata a terreno agricolo, previa apposita istanza del contribuente, debitamente documentata e previa idonea certificazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.
5. Le aree ricomprese nelle zone edificabili di ampliamento/espansione urbanistica, sono considerate nel loro complesso, prescindendo dalla presentazione e/o approvazione del piano attuativo e dalla destinazione delle aree prevista dallo stesso, in quanto la semplice astratta

potenzialità edificatoria del “comparto” di ampliamento/espansione, determina una variazione del valore venale in comune commercio dell’area; pertanto le opere di urbanizzazione previste nei piani attuativi, quali strade, marciapiedi parcheggi, verde pubblico ecc., potranno essere considerate con tale destinazione effettiva, esclusivamente in seguito al loro completamento come stabilito dalla convenzione sottoscritta con il Comune, il quale procederà con la verifica e collaudo delle opere eseguite e con successivo trasferimento delle stesse alla proprietà comunale. Pertanto fino a tale momento le opere di urbanizzazione previste nei piani attuativi contribuiscono a determinare il valore venale in comune commercio del comparto edificatorio nel suo complesso, tenuto conto inoltre che in assenza di tali urbanizzazioni il progetto urbanistico non potrebbe essere attuato.

Articolo 3 - 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. 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 urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione fino all’80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. 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.
5. 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.

6. 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.

Articolo 4 - Aree fabbricabili divenute inedificabili

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. 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.

Articolo 5 – 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.

Articolo 6 – Abitazione concessa in comodato d'uso ai parenti in linea retta di primo grado

1. Al soggetto passivo che concede in comodato d'uso gratuito un proprio immobile ad uso abitativo ai parenti in linea retta entro il primo grado è riconosciuta, la riduzione del 50% della base imponibile dello stesso immobile.
2. La predetta agevolazione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - a) l'immobile concesso in comodato non deve essere ricompreso nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - b) il comodatario deve adibire l'immobile ad abitazione principale e, come tale, risiedervi e dimorarvi abitualmente;
 - c) il comodante deve possedere un solo immobile ad uso abitativo in Italia e risiedere anagraficamente, nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito ad abitazione principale, non ricompreso nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - d) il comodato deve essere registrato, sia esso stipulato in forma scritta che in forma verbale. In quest'ultimo caso ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione di cui al comma 1, la registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69), dal quale risulti quale risultato, come tipologia dell'atto, l'indicazione "Contratto verbale di comodato";
3. Nel caso in cui, unitamente all'immobile, venga concessa in comodato un'unità pertinenziale dello stesso, per ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, a queste ultime si applica lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale.
4. Nel caso in cui due coniugi possiedano in comproprietà un immobile che, alle condizioni di cui al comma 2, viene concesso, in comodato al figlio e uno dei due possiede un altro immobile ad uso abitativo in un comune diverso da quello in cui è ubicato l'immobile oggetto di comodato, l'agevolazione si applica solo con riferimento alla quota di possesso del coniuge possessore di un unico immobile. L'agevolazione si applica pienamente se entrambi i coniugi possiedono un altro immobile ad uso abitativo nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato.
5. Nel caso in cui l'immobile in comproprietà tra i coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, l'agevolazione spetta al solo comproprietario figlio del comodatario, in ragione della relativa quota di possesso.
6. Nel caso di immobile concesso dai genitori ai figli, l'agevolazione di cui al comma 1, purchè ricorrano le condizioni prescritte dal comma 2 e seguenti, è conservata in caso di morte del

comodatario, qualora nell'immobile continui a risiedere il coniuge di quest'ultimo con uno o più figli minori.

7. Il Consiglio comunale, in sede di deliberazione delle aliquote IMU stabilisce l'aliquota specifica da applicare alla fattispecie del comodato gratuito, entro i limiti stabiliti dalla legislazione vigente in materia.
8. Il Consiglio comunale, in sede di approvazione delle aliquote IMU, può, altresì, deliberare un'aliquota pari o superiore a quella stabilita in virtù del precedente comma 7, a favore dei soggetti passivi che, pur concedendo in comodato d'uso gratuito un proprio immobile ad uso abitativo ai parenti in linea retta entro il primo grado, non siano in possesso di tutti i requisiti necessari per ottenere il dimezzamento della base imponibile ai fini IMU. A tal fine, è in ogni caso necessario il rispetto delle condizioni di cui al precedente comma 2, lettere a), b), d). Tali agevolazioni si estendono anche alle pertinenze oggetto di comodato gratuito, secondo quanto stabilito dal precedente comma 3, alle quote di possesso, di cui ai precedenti commi 4 e 5, che non beneficino del dimezzamento della base imponibile, nonché alla fattispecie contemplata dal precedente comma 6.

Articolo 7 – Abitazioni locate

1. Il Consiglio comunale, entro i limiti stabiliti dalla normativa in materia, può, in sede di approvazione delle aliquote IMU, ridurre le aliquote per le abitazioni di categoria A, diverse da quelle A/1, A/8 e A/9, regolarmente locate a cittadini residenti.
2. L'agevolazione è subordinata alla sussistenza di un regolare contratto di locazione tra locatore e locatario, da allegare, in copia, alla richiesta di riconoscimento delle agevolazioni eventualmente contemplate, unitamente all'attestazione di avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Articolo 8 – 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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).
 6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Articolo 9 – 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.

Articolo 10 – 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 viene disposto con contestuale comunicazione al Ministro dell'Economia e delle finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.

Articolo 11 – 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 di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi 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 solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
5. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 8.

Articolo 12 – Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 13 – Interessi moratori

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale, senza ulteriori maggiorazioni. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Articolo 14 – Sanzioni

1. In caso di omesso o insufficiente versamento dell'IMU, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.
2. In caso di omessa presentazione della dichiarazione IMU, si applica la sanzione minima del 100 per cento del tributo non versato, in ogni caso di importo non inferiore a 50 euro.
3. In caso di infedele dichiarazione IMU, si applica la sanzione minima del 50 per cento del tributo non versato, in ogni caso di importo non inferiore a 50 euro.

4. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario di cui al comma 2 dell'articolo 6, entro il termine di sessanta giorni dalla notifica dello stesso, si applica la sanzione minima di euro 100.

5. Le sanzioni sono ridotte ad un 1/3 se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

Articolo 15 – Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 11. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.

2. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 10.

4. 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.

5. L'obbligazione tributaria di importo non superiore ad euro duemila può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMU o di altro tributo, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.

6. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

Articolo 16 – Accertamento esecutivo e rateazione

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 12,00.

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 comunali.

Articolo 17 – 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.