



COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA

PROVINCIA DI SASSARI

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(IMU)

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 41 del 19/12/2024

INDICE

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

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

Art. 4 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

Art. 5 - Aliquota ridotta

Art. 6 - Versamenti minimi ordinari

Art. 7 - Accertamenti, rimborsi e compensazione

Art. 8 - Accertamento con adesione

Art. 9 - Dilazione

Art. 10 - Interessi Moratori

Art. 11 - Recidiva

Art. 12 - Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

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). 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 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

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 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.

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.

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.

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.

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.

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 3 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

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.

Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione IMU di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa la cui omissione comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Articolo 4- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

1. La base imponibile, sia per la componente comunale che per quella erariale, 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. Ai fini della presente norma, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) e inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ovvero che siano riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale.
3. Costituisce indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la sussistenza di una o più delle seguenti caratteristiche:
 - strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - mancanza delle scale di accesso.
4. Costituisce allo stesso modo indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la mancanza congiunta degli impianti elettrico, idrico e sanitario.

Non è invece considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento Elettrico ed idrico.

5. La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità da parte di un tecnico abilitato, successivamente verificabile da parte del Comune, previa tempestiva presentazione della relativa dichiarazione IMU.
6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
7. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.

Art. 5 - Aliquota ridotta

Con apposita delibera dell'organo competente può essere approvata l'applicazione di aliquote ridotte per le seguenti casistiche:

1. per unità immobiliari, avente caratteristica abitativa di categoria "A", fatta eccezione per le categorie A1, A8, A9, A10, concesse, dal proprietario/usufruttuario residente nel Comune di Santa Teresa Gallura, in uso gratuito a parenti in linea retta di prima grado che le hanno destinate ad abitazione principale così come definita dal comma 741, art. 1. L. 160/2019.
2. Il beneficio viene concesso esclusivamente dietro presentazione della dichiarazione IMU prodotta dal richiedente nei termini e nei modi previsti dalla normativa in vigore.
3. Le dichiarazioni ICI presentate per le finalità di cui al comma 1) ai sensi della precedente normativa e per le quali le condizioni soggettive ed oggettive non sono mutate si considerano valide anche ai fini IMU.

Articolo 6 - Versamenti minimi ordinari

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 7 - Accertamenti, rimborsi e compensazioni

1. Il Comune non procede all'accertamento ed alla riscossione dei relativi crediti qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 20,00.

2. Non sono eseguiti rimborsi per importi pari od inferiori a euro 20,00 comprensivo di interessi per ciascun anno d'imposta.
3. Su specifica istanza del contribuente è possibile richiedere l'autorizzazione a procedere alla compensazione delle somme a credito dell'imposta IMU non dovuta e versata, senza computo dei relativi interessi, con le somme dovute per la medesima imposta in occasione della scadenza di versamento immediatamente successiva e fino ad esaurimento del credito d'imposta; sulla base della richiesta pervenuta ed in esito alle verifiche compiute, il funzionario responsabile autorizza la compensazione, rilasciando al contribuente, in luogo del rimborso, un'attestazione indicante l'ammontare del credito e degli importi compensabili per ogni annualità d'imposta.
4. I versamenti dell'imposta erroneamente ed eccezionalmente effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che venga presentata apposita richiesta dalle parti potranno essere considerati regolarmente effettuati.

Articolo 8 -Accertamento con adesione

1. Ai sensi dell'art. 9, comma 5 D.Lgs. 23/2011 e dell'art. 50 del D.Lgs. n. 449/199, agli accertamenti dell'imposta municipale propria si applica l'istituto dell'accertamento con adesione. L'ambito applicativo dell'accertamento con adesione è circoscritto alla valutazione delle aree edificabili per quanto riguarda l'IMU per la quali interviene un vero e proprio apprezzamento valutativo dell'Ufficio sulla base dei diversi criteri di stima applicabili. Per le altre fattispecie oggetto dell'imposta l'istituto dell'accertamento con adesione viene meno in quanto l'obbligazione tributaria è determinabile sulla base di elementi certi.
2. Ferme restando tutte le limitazioni ed esclusioni di cui al comma precedente circa le fattispecie per le quali è ammissibile l'applicazione dell'accertamento con adesione, per quanto riguarda la procedura, i termini e gli effetti dell'accertamento con adesione stesso, si fa espresso richiamo e rimando a quanto disposto dal D.Lgs. n. 19/06/1997, n. 218, come novellato dall'art. 1 del D.Lgs 12/02/2024 n. 13".
3. (abrogato)
4. (abrogato)
5. (abrogato)
6. (abrogato)
7. (abrogato)

8. Le sanzioni scaturenti dall'attività di liquidazione del tributo sulla base dei dati indicati nella dichiarazione o denuncia nonché quelle che conseguono a violazioni formali e concernenti la mancata, incompleta risposta a richieste formulate dall'ufficio sono parimenti escluse da qualsivoglia riduzione.

Art. 9 Dilazione

Per i debiti derivanti da operazioni di accertamento, possono essere concesse, a specifica domanda e prima dell'inizio delle procedure di riscossione coattiva, rateazioni dei pagamenti dovuti alle condizioni e nei limiti seguenti:

1. inesistenza di morosità relative a precedenti rateazioni o dilazioni;
2. durata massima della rateizzazione in relazione al debito complessivo, per ciascun anno di imposta, come segue:
 - a) fino a euro 500,00 massimo 3 rate;
 - b) da euro 500,01 a euro 1.000,00 massimo sei rate mensili;
 - c) da euro 1.000,01 a euro 3.000,00 massimo dodici rate mensili;
 - d) da euro 3.000,01 a euro 6.000,00 massimo ventiquattro rate mensili;
 - e) oltre euro 6.001,00 massimo trentasei rate mensili;
3. applicazione degli interessi di rateazione nella misura prevista per il saggio legale;
4. decadenza dal beneficio concesso, qualora si abbia il mancato pagamento alla scadenza anche di una sola rata; l'intero importo ancora dovuto è immediatamente e automaticamente riscuotibile in unica soluzione;
5. è in ogni caso esclusa la possibilità di concedere ulteriori rateazioni o dilazioni nel pagamento di singole rate o di importi già dilazionati;
6. nessuna dilazione o rateazione può essere concessa senza l'applicazione degli interessi;
7. le rate scadono l'ultimo giorno del mese;
8. in presenza di debiti il cui ammontare rientri in scaglioni diversi, dei quali sia richiesta in contemporanea la rateizzazione, l'Ufficio Tributi ha facoltà di applicare, per ragioni di uniformità, per tutte le annualità il numero di rate previsto per l'annualità nella quale risulta il maggior debito.

Articolo 10 - Interessi moratori

Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale.

Il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale può maggiorare o ridurre il tasso legale fino a 3 punti percentuali.

Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 11 – Predeterminazione della misura dell'aggravamento sanzionatorio nelle ipotesi di Recidiva

Con riferimento al disposto di cui all'art. 7, comma 3 D.Lgs. 472/1997, che detta la disciplina della recidiva, si stabilisce il criterio per cui, in ipotesi di recidiva semplice (una unica violazione della stessa indole non definita ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472 o dell' [articolo 5-quater del decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218](#) nel precedente periodo di tre anni), la sanzione da irrogarsi è aumentata in misura non inferiore alla metà, mentre, in ipotesi di recidiva reiterata (più di una violazione della stessa indole non definita ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472 o dell' [articolo 5-quater del decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218](#)), *detta sanzione è aumentata in misura non inferiore a due terzi*".

Articolo 12- Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2025.

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 riferiti al testo vigente delle norme stesse.