

COMUNE DI BARATILI SAN PIETRO  
PROVINCIA DI ORISTANO

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

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

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA NUOVA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA COMUNALE  
(IMU):

- Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°00 del
- Efficacia dal 01-01-2020 - Pubblicato sul sito del Federalismo Fiscale il

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU  
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

---

## ***INDICE***

<i>Art. 1</i>	<i>Istituzione dell'Imposta</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>Art. 2</i>	<i>Oggetto d'Imposta</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>Art. 3</i>	<i>Unità abitative assimilate all'abitazione principale</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>Art. 4</i>	<i>Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili</i>	<i>Pag. 5</i>
<i>Art. 5</i>	<i>Base imponibile dei fabbricati di categoria catastale F e degli enti urbani</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>Art. 6</i>	<i>Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>Art. 7</i>	<i>Imposizione dei cd "beni merce"</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Art. 8</i>	<i>Versamento dell'imposta</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Art. 9</i>	<i>Differimento del termine di versamento</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>Art. 10</i>	<i>Rimborsi e compensazioni</i>	<i>Pag. 11</i>
<i>Art. 11</i>	<i>Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili</i>	<i>Pag. 11</i>

***Art. 1 – Istituzione dell’Imposta***

1. A decorrere dal 1° gennaio 2020, nel rispetto delle disposizioni dettate dall’articolo 1, comma 739 e seguenti, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, è istituita la nuova imposta municipale propria Nuova IMU.
2. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI, secondo quanto indicato nella disposizione normativa di cui al comma precedente, nonché al comma 1, dell’art. 8 e al comma 9, dell’art. 9, del D.Lgs. n. 23/2011, mantenendo applicabili le disposizioni di cui all’articolo 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;
3. Il presente regolamento disciplina la Nuova IMU, con riferimento al Comune di Baratili San Pietro.

***Art. 2 – Oggetto d’Imposta***

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 della nuova imposta municipale propria (IMU), da applicarsi sul territorio del Comune di Baratili San Pietro, in conformità alla potestà regolamentare generale riconosciuta ai Comuni.
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. 3- Unità abitative assimilate all’abitazione principale***

1. Sono considerate assimilate alle abitazioni principali le seguenti unità immobiliari:
  - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146, del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- e) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- f) 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 - 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 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 giurata, un valore superiore a quello deliberato. 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 giurata.
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. 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.
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. Si conferma l'assunzione della base imponibile calcolata sull'area edificabile nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di ristrutturazione che abbiano comportato la variazione catastale degli stessi.
7. In deroga a quanto disposto nel precedente comma si fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, a fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini IMU, sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

- Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.

***Art. 5 – Base imponibile dei fabbricati di categoria catastale F e degli enti urbani***

- Agli effetti dell'applicazione dell'imposta municipale propria – IMU – di cui al presente regolamento, sono tassabili le unità immobiliari a entità urbane censite e contenute in categoria F.  
Esse sono unità immobiliare prive di rendita catastale e rappresentate, in atti catastali con elaborato planimetrico. Tali immobili ai fini IMU andranno considerati nella loro effettiva situazione, in altre parole gli immobili censiti nelle categorie catastali F/1 – Aree urbane – F/2 Unità collabenti – F/3 Unità in corso di costruzione – F/4 In corso di definizione – F/5 Lastrici solari, - F6 fabbricati in attesa di dichiarazione nonché gli immobili censiti al N.C.T. come “Ente Urbano” sono assimilati alle aree fabbricabili e assoggettati all'imposta .
- Ai fini del computo della superficie gli immobili di cui alle categorie F/1, F/2, F/3, F/4, F/6 sono soggetti a imposizione in base al valore venale in comune commercio attribuibile all'intero lotto ove insiste l'unità immobiliare (U.I.).
- Per le fattispecie di cui alla categoria F/5 e “Ente Urbano” si considera imponibile l'intera superficie catastale di riferimento.
- Gli immobili censiti nelle categorie catastali F/3 e F/6 riferiti a unità in corso di costruzione, ovvero in attesa di dichiarazione, ad uso abitativo ove sia fissata la residenza anagrafica di nuclei familiari sono equiparati agli immobili destinati ad abitazione principale.

***Art. 6- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili***

- 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, *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*, ovvero che siano riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale.

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 possono 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 atta 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 inabilità 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 inabilità 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'inabilità 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. 7 - Imposizione dei cd “beni merce”***

1. Fino all'anno 2021, i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, fintanto che permanga tale destinazione e non siano, in ogni caso, locati, sono assoggettati all'IMU, considerando un'aliquota base dello 0,1%, modificabile con apposita delibera di Consiglio Comunale, in conformità con la normativa di riferimento.

***Art. 8 - Versamento dell'imposta***

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del MEF alla data del 28 ottobre di ciascun anno.
3. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.
4. I versamenti d'imposta sono effettuati esclusivamente mediante versamento diretto al Comune per mezzo di modello di pagamento unificato F24 , compilando la sezione relativa agli enti locali, con indicazione del codice identificativo del Comune di Baratili San Pietro, corrispondente a H621, oppure tramite apposito bollettino di conto corrente postale centralizzato. ovvero mediante apposito bollettino di conto corrente postale ovvero attraverso altre forme di pagamento previste dalla legge
5. Non sono dovuti versamenti quando l'importo dell'imposta/tributo annuale complessivamente dovuta dal contribuente per tutti gli immobili posseduti o detenuti risulti pari o inferiore a Euro 3,00 annui.
6. L'importo da versare è arrotondato all'euro superiore o inferiore a seconda che le cifre decimali siano superiori o inferiori/pari a 49 centesimi, in base a quanto previsto dal comma 166, art 1,

della L. 296/2006; in caso di utilizzo del modello di pagamento unificato F24 di cui all'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241 l'arrotondamento deve essere effettuato per ciascun codice tributo.

7. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti:

- effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto;
- effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del *de cuius*, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di presentazione della dichiarazione di successione;
- effettuati da parte degli eredi in caso di successione entro 30 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione;
- effettuati entro i termini differiti dalla Giunta Comunale per particolari situazioni.

8. 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 o dichiarazione congiunta.

9. 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 - 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 del Consiglio 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 10 – Rimborsi e compensazioni***

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Il rimborso dell'imposta pagata per aree fabbricabili per ciascun esercizio finanziario e successivamente divenute inedificabili può essere richiesta entro il termine di 180 giorni a far tempo dalla pubblicazione nella BUR dell'approvazione della relativa variante urbanistica da parte del competente organo regionale ed è limitata all'imposta versata e relativa all'anno d'imposta nel quale è stata determinata l'inedificabilità.
3. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi calcolati con maturazione giornaliera con decorrenza dal giorno in cui viene presentata l'istanza di rimborso..
4. Non sono eseguiti rimborsi per importi pari od inferiori a euro 12,00 per ciascun anno d'imposta.
5. 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.

***Art. 11- 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.

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

---

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 Baratili San Pietro;
  - b. negli altri regolamenti comunali.