



COMUNE DI ALIMINUSA

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

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

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 02-05-2023

INDICE

Articolo 1 - Oggetto	3
Articolo 2 - Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili	3
Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili	3
Articolo 4 - Casi di assimilazione all'abitazione principale	4
Articolo 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili	4
Articolo 6 - Versamenti effettuati dai contitolari	4
Articolo 7 - Differimento dei termini di versamento	5
Articolo 8 - Esenzione immobile dato in comodato	5
Articolo 9 - Versamenti minimi	5
Articolo 10 - Rimborsi e compensazione	5
Articolo 11 - Accertamento esecutivo e rateazione	6
Articolo 12 - Entrata in vigore del regolamento	6

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 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'art. 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 di mercato delle aree fabbricabili

1. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è data dal 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, la Giunta Comunale, con propria delibera, allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dei servizi competenti, può determinare periodicamente, per zone omogenee, valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
2. 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.
3. 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.
4. Qualora il contribuente abbia invece dichiarato o utilizzato un valore inferiore a quello predeterminato, e conseguentemente versato l'imposta, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, può procedere all'accertamento del maggior valore facendo riferimento ai valori venali di mercato che potranno condurre alla determinazione di valori anche superiori a quelli predeterminati.

Articolo 3 – Aree fabbricabili divenute inedificabili

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2023, 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 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. 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 5 – Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed 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.

2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico 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, comma 1, lettere c) e d), del DPR n. 380/2001.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata esclusivamente 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.

7. 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.

Articolo 6 - 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, 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.

Articolo 7 - Differimento dei termini 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. 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.

3. 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.

4. 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.

Articolo 8 - Esenzione immobile dato in comodato

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

2. L'esenzione di cui al comma 1 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.

3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte al comma 1.

Articolo 9 - Versamenti minimi

1. L'imposta non è versata qualora essa sia inferiore a 10,00 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 10 - Rimborsi e compensazione

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro i termini di prescrizione ricorrenti 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.

2. Gli interessi sulle somme da rimborsare, nella misura fissata dalle vigenti norme di legge in materia, decorrono dalla data di esecuzione del pagamento.

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

4. Non si procede al rimborso di importi inferiori al minimo di cui al comma 1 dell'art. 9.

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.

6. L'obbligazione tributaria di importo non superiore ad euro mille può essere estinta mediante compensazione tra credito e debito IMU 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.

Articolo 11 - 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 10,00.

3. Il Comune o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concede, su richiesta del contribuente che versì in una situazione di temporanea ed obbiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo la normativa generale delle entrate.

Articolo 12 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere del 1° gennaio 2023.

2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.