



COMUNE DI SANTO STEFANO DEL SOLE
Provincia di Avellino

Regolamento nuova IMU
ai sensi della Legge 27 dicembre 2019 n. 160

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3/2020 del 04.06.2020

Modificato e integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/2023 dell'11.05.2023

INDICE

Articolo 1 - Istituzione dell'imposta

Articolo 2 - Oggetto del Regolamento

Articolo 3 - Oggetto dell'imposta

Articolo 4 - Soggetto attivo e soggetto passivo

Articolo 5 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

Articolo 6 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

Articolo 7 - Aree fabbricabili divenute inedificabili

Articolo 8 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

Articolo 9 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

Articolo 10 - Versamenti effettuati da un contitolare

Articolo 11 - Versamenti

Articolo 12 – Interessi moratori

Articolo 13 – Rimborsi e compensazione

Articolo 14 – Accertamento esecutivo e rateazione

Articolo 15 – Norme di rinvio

Articolo 16- Entrata in vigore del regolamento

Art. 1
Istituzione dell'imposta

1. A decorrere dal 1 gennaio 2020 ai sensi delle disposizioni dettate dall'art. 1, comma 738e seguenti, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, è istituita la nuova imposta municipale propria cd. nuova IMU.
2. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI.
3. Il presente Regolamento disciplina la Nuova IMU con riferimento al Comune di Santo Stefano del Sole.

Art. 2
Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 s.m.i., disciplina l'applicazione della nuova 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.

Art. 3
Oggetto d'imposta

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 739 e seguenti della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, sono assoggettati all'imposta di cui al presente Regolamento, tutti gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Santo Stefano del Sole, ad esclusione di quelli espressamente indicati dalle normative vigenti, nonché dal presente Regolamento.
2. Presupposto della nuova IMU è il possesso di immobili siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati ad esclusione degli immobili destinati ad abitazione principale o assimilata salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1,A/8 o A/9.

Art. 4
Soggetto attivo e soggetto passivo

1. Soggetto attivo dell'imposta municipale propria è il Comune avendo a riferimento gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del Comune di Santo Stefano del Sole.
2. Soggetto passivo della nuova IMU è il proprietario di immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

Art. 5
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 annualmente entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'art. 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'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 200 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.

Art. 5 bis

IMU per le unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2, l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico edilizie.

Art. 6

Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata nei termini stabiliti dalla legge.
2. Le aliquote hanno effetto per l'anno di riferimento se pubblicate sul sito *internet* del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 28 ottobre dell'anno medesimo, con obbligo di inserimento da parte del Comune entro il termine del 14 ottobre dello stesso anno nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale.

Art. 7

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.

Art. 8

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.

Art. 9

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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
3. Il fabbricato non può ritenersi inagibile o inabitabile ai fini di cui al precedente comma 1, ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
 - fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'articolo 3, lettere a) e b) del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e s.m.i..
 - fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'articolo 3, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
 - fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
 - fabbricati in relazione ai quali sono state emesse ordinanze per l'esecuzione di opere urgenti a cui il destinatario non abbia dato seguito;
 - fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità;
 - immobili privi di abitabilità per i quali non sia ancora stata presentata la necessaria istanza di cambio di destinazione d'uso.
4. Il fabbricato può ritenersi inagibile o inabitabile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:
 - fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
 - strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di sgombero o demolizione atta ad evitare danni a cose o persone.

5. 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.
6. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - 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.
7. 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 6, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 6, lettera b).
8. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 10 **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.

Art. 11 **Versamenti**

1. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune annualmente 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 unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno.
2. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a dodici euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno di riferimento e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Art. 12 **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. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 13 **Rimborsi e compensazione**

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni.
2. Sulle somme da rimborsare sono calcolati gli interessi nella misura del tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
3. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
4. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'art. 11.

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.
6. L'obbligazione tributaria di importo non superiore ad euro mille può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, 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.
7. 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.

Art. 14 **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 trenta euro.
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 lo schema seguente:
 - fino a euro 100,00 nessuna rateizzazione;
 - da euro 100,01 a euro 500,00 fino a cinque rate mensili;
 - da euro 500,01 a euro 3.000,00 da sei a ventiquattro rate mensili;
 - da euro 3.000,01 a euro 6.000,00 da venticinque a trentasei rate mensili;
 - da euro 6.000,01 a euro 20.000,00 da trentasette a quarantotto rate mensili;
 - oltre euro 20.000,00 da quarantanove a settantadue rate mensili.

Art. 15 **Norme di rinvio**

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento si applica quanto dettato dall'art.1, comma 738 e seguenti della Legge n. 160/2019 e dalle altre disposizioni in materia della nuova IMU.

Art. 16
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.
3. Sono abrogate le precedenti disposizioni regolamentari adottate dall'Ente in contrasto con il presente Regolamento e con la disciplina dettata dalla Legge 27 dicembre 2019 n.160 in materia di “nuova IMU”.