



COMUNE DI CARBONIA

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

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

## **Articolo 1**

### **Oggetto ed ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ha lo scopo di integrare, nell'ambito degli spazi di autonomia comunale riconosciuti dal Legislatore, la disciplina di legge relativa all'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, pertanto, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nel testo vigente.

## **Articolo 2**

### **Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari <sup>1</sup>**

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 3**

### **Determinazione del valore venale per le aree fabbricabili <sup>2</sup>**

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o alla data dell'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi se successiva, 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.
2. Il valore venale dell'area, ove non risultante da atto pubblico o perizia giurata di stima, deve essere determinato direttamente dal contribuente. Allo scopo tuttavia di ridurre al minimo il rischio di contenziosi il Comune, con delibera di Giunta Comunale da pubblicarsi per estratto nel sito internet dell'Amministrazione, può determinare periodicamente e per zone omogenee valori di riferimento. In caso di mancata deliberazione entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, i valori di riferimento eventualmente già deliberati si intendono confermati per l'annualità in corso.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento individuato dalla Giunta Comunale, non si darà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato stabilito, in un atto pubblico o in una perizia comunque rilasciata, un valore superiore a quello deliberato. <sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Vedasi articolo 1, comma 741, lettera c), punto 6, della legge 160 del 2019.

<sup>2</sup> Vedasi articolo 1, comma 777, lettera d) della legge n.160 del 2019.

<sup>3</sup> Si rammenta che la Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato, con riferimento alla disciplina ICI, che sul punto è identica a quella IMU, che il Comune, pur avendo deliberato dei valori di riferimento

4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello di riferimento individuato dalla Giunta Comunale, non si darà luogo a rimborso salva l'ipotesi di errore debitamente documentato.
5. 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 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.
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 <sup>4</sup>**

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile del tributo 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. 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** **Aree fabbricabili utilizzate per fini agricoli**

1. Le aree fabbricabili possono, su richiesta del soggetto passivo, essere assimilate a terreni agricoli, qualora e nei limiti in cui si tratti di terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, dello stesso decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, utilizzati esclusivamente per l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali, e a condizione che sul terreno non siano state eseguite opere di urbanizzazione o comunque lavori di adattamento necessari per la successiva edificazione, e non sia stata presentata richiesta per ottenere la previsione di edificabilità nello strumento urbanistico.

#### **Articolo 6** **Fabbricati parzialmente costruiti o parzialmente oggetto di interventi di recupero**

---

per le aree fabbricabili, mantiene il potere di accertamento con valori superiori a quelli deliberati, purché questi emergano da perizie o rogiti, incluso il prezzo di vendita dell'area accertata (da ultimo, si vedano Cass. n. 25245/2019 e n. 556/2020).

<sup>4</sup> Vedasi articolo 1, comma 777, lettera c) della legge 160 del 2019.

1. Nel caso di fabbricato in costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate ad imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori (anche se parziale) ovvero, se antecedente, alla data in cui la parte ultimata è comunque utilizzata; la superficie dell'area sulla quale è in corso l'intervento è ridotta, ai fini impositivi, proporzionalmente al rapporto esistente tra volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e volumetria della parte già ultimata.
2. Analogo criterio si applica nel caso di fabbricato parzialmente sottoposto ad intervento di recupero edilizio a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dovendosi considerare area fabbricabile la quota dell'area occupata, comprensiva dell'area di pertinenza, derivante dal rapporto esistente tra volumetria della parte oggetto di intervento e volumetria dell'intero fabbricato.

## **Articolo 7**

### **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. A tal fine si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di 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 Decreto Legislativo 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, sulla base anche della documentazione allegata alla richiesta;
  - b. da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi del 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. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:
  - lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
  - edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.
6. La riduzione di cui al comma 1 si applica dalla data di accertamento dell'inabitabilità o inagibilità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale (comma 4, lettera a) ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva (comma 4, lettera b).

7. Il contribuente ha l'obbligo di comunicare all'Ufficio Tributi la cessata situazione di inagibilità o di inabitabilità.
8. I fabbricati collabenti, iscritti in categoria F/2 senza attribuzione di rendita catastale ai sensi del D.M. 2 gennaio 1998, n° 128, sono esenti dall'imposta, anche come area fabbricabile, fino a demolizione degli stessi, nel qual caso l'area acquista autonomia impositiva.

### **Articolo 8** **Esenzione immobile dato in comodato <sup>5</sup>**

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o ad altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti pubblici e privati utilizzati esclusivamente per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose o di culto, a condizione che dette attività siano le principali negli scopi statutari degli enti. <sup>6</sup>
3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
4. Con riferimento agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, le esenzioni previste dai commi precedenti si applicano limitatamente alla quota di imposta riservata al Comune (ovvero per la parte eccedente lo 0,76%).

### **Articolo 9** **Attività produttive e del terziario di cui al "Piano di sostegno all'economia"** (deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 10 dicembre 2018)

1. La base imponibile è ridotta del 50%, per la durata di anni tre (3) e decorrenza dalla data di inizio dell'attività:
  - a. per i soggetti passivi che si insediano o trasferiscono la propria sede legale nel comune di Carbonia e contestualmente iniziano un'attività imprenditoriale in una nuova sede operativa situata nel territorio comunale;
  - b. per i soggetti passivi che iniziano una nuova attività nel PIP.
2. I soggetti passivi, titolari di immobili situati nel centro città (come da planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 10 dicembre 2018) che concedono in locazione a canone calmierato (fino a €. 13 mq) gli immobili ad imprese di nuova costituzione o che trasferiscono ivi la propria sede operativa (e che operano con codice ATECO 55 o 56) sono, limitatamente agli immobili concessi in locazione, esenti da imposta per la durata di anni 5, con decorrenza dalla data di registrazione del contratto o dalla data di effettivo inizio dell'attività commerciale, se successiva.
3. Le misure agevolative di cui ai commi 1 e 2 si intendono applicabili a nuovi insediamenti o trasferimenti di sede realizzati entro il 31/12/2020. Sono escluse le

---

<sup>5</sup> Vedasi articolo 1, comma 777, lettera e) della legge 160 del 2019.

<sup>6</sup> L'articolo 1, comma 777 lettera e) prevede genericamente la possibilità di "stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari".

imprese di cui i rispettivi titolari o rappresentanti legali abbiano ricoperto ruoli simili in imprese che abbiano cessato anche solo una sede operativa nel territorio comunale nei due anni precedenti.

4. Con riferimento agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, le agevolazioni previste dai commi precedenti si applicano limitatamente alla quota di imposta riservata al Comune (ovvero per la parte eccedente lo 0,76%).

## **Articolo 10** **Differimento del termine di versamento <sup>7</sup>**

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta, seppure della sola quota di spettanza del Comune, possono essere differiti:
  - qualora si verificano situazioni di carattere eccezionale o gravi calamità naturali, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari;
  - altre circostanze debitamente e analiticamente motivate che si rendano necessarie al fine di evitare situazioni di disagio e semplificare gli adempimenti dei contribuenti.
2. La dilazione dei termini di versamento viene disposta dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantirne la diffusione del contenuto.
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 Ministero 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** **Rimborsi e compensazione**

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.
2. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro cinque anni 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.
3. Gli interessi sulle somme da rimborsare, nella misura fissata dalle vigenti norme di legge in materia, decorrono dalla data di esecuzione del pagamento.
4. Non si procede al rimborso di importi inferiori al minimo di cui al comma 1.
5. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata anche nella stessa istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti al Comune sempre a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

---

<sup>7</sup> Vedasi articolo 1, comma 777, lettera b) della legge 160 del 2019.

## **Articolo 12 Dichiarazione**

1. I soggetti passivi, ad eccezione degli enti pubblici e privati che utilizzano gli immobili esclusivamente per lo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose o di culto, e sempre a condizione che dette attività siano le principali negli scopi statutari degli enti,<sup>8</sup> devono presentare la dichiarazione, o in alternativa trasmetterla in via telematica secondo modalità che saranno indicate con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio, o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, ovvero intendano usufruire di agevolazioni, riduzioni, esenzioni, benefici individuati dal presente Regolamento e che non siano automaticamente riconosciuti da disposizioni di legge. In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) e 5), e al comma 751, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.
3. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo comma, i soggetti passivi continuano a utilizzare il modello di dichiarazione di cui al Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012.

## **Articolo 13 Disposizioni finali**

1. Il presente regolamento entra in vigore il \_\_\_\_\_. Dalla stessa data è abrogato il precedente regolamento IUC approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 in data 19.02.2019. Sono fatte salve, se non incompatibili con la disciplina dettata dalla L. n. 160 del 2019, le norme di cui alla - Parte Prima - di detto regolamento: "Disciplina generale dell'imposta Unica Comunale", riferite alla TARI. E' fatta salva la - Parte Quarta- del regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 14 del 2019: "Tassa sui Rifiuti" Tari.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti nonché le norme contenute:
  - nel Regolamento generale di contabilità approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.108 del 19.12.2016;
  - negli altri regolamenti comunali.
3. 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.

---

<sup>8</sup> Vedasi articolo 1, comma 759 lettera g) della Legge 160 del 2019.