

**COMUNE DI SESTU**  
**PROVINCIA DI CAGLIARI**

**REGOLAMENTO**

**PER LA DISCIPLINA**

**DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**(IMU)**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 29/03/2012  
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 30/10/2012  
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 15/05/2013

## INDICE

- Art. 1 – Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Immobili assimilati alle abitazioni principali
- Art. 3 - Immobili utilizzati da enti non commerciali
- Art. 4 - Determinazione dei valori venali delle aree edificabili
- Art. 5 - Aree non fabbricabili
- Art. 6 - Rimborso dell'imposta per dichiarata inedificabilità di aree
- Art. 7 - Versamenti effettuati da un contitolare o da altro soggetto
- Art. 8 - Rateizzazione dei versamenti
- Art. 9 – Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 10 – Entrata in vigore
- Allegato “A” - Valori venali aree edificabili ai fini dell'accertamento

## **Articolo 1 – Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) istituita in via anticipata dall'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito in legge n. 214/2011 e disciplinata, oltre che dall'art. 13 sopraccitato, dagli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 23/2011 e dal D. Lgs. 504/1992 in quanto richiamato.
2. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997.
3. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni contenute nelle norme sopraccitate.

## **Articolo 2- Immobili assimilati alle abitazioni principali**

1. Sono considerate direttamente adibite ad abitazione principale, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, le unità immobiliari e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà od usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate.
2. Sono considerate direttamente adibite ad abitazione principale, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, le unità immobiliari e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che le stesse non risultino locate.

## **Articolo 3 – Immobili utilizzati da enti non commerciali**

1. L'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i), del D. Lgs. 504/1992 è estesa alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del D. Lgs. n. 460/1997, ai sensi dell'art. 21 dello stesso decreto 460, per la sola imposta di competenza comunale.

## **Articolo 4 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. Le aree definite fabbricabili ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica, così come disciplinate dal vigente strumento urbanistico comunale, sono soggette ad IMU e scontano l'imposta in base al valore venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992.
2. Il comune determina ogni anno i valori venali di riferimento delle aree edificabili al fine di limitare il potere di accertamento. Pertanto non si fa luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nel presente regolamento.
3. I valori venali di cui al comma precedente sono riportati nell'allegato "A" al presente regolamento

## **Articolo 5 – Aree non fabbricabili**

1. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art.1 del D. Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio successivo.

2. Sono inoltre considerate aree inedificabili, non soggette all'imposta:

- le aree che ricadono in zona prevista nello strumento urbanistico di inedificabilità assoluta;
- le aree ubicate nella zona H;
- le altre aree che le norme di igiene e sanità considerano inedificabili.

## **Articolo 6 – Rimborso dell'imposta per dichiarata inedificabilità di aree**

1. E' possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che, in seguito ai versamenti effettuati, siano divenute inedificabili, limitatamente all'anno in cui si verifica la dichiarazione di inedificabilità e alla sola imposta di competenza comunale.

2. Condizioni indispensabili affinché si abbia diritto al rimborso è che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
- c) le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano a norme di legge approvate definitivamente.

3. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve dichiarare la sussistenza delle condizioni sopra richiamate.

## **Articolo 7 – Versamenti effettuati da un contitolare o altro soggetto**

1. I versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati.

2. In caso di insufficiente o tardivo versamento ciascun contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso.

3. Si considerano validi i versamenti erroneamente effettuati da soggetti non tenuti all'assolvimento dell'imposta che dichiarino espressamente di rinunciare al rimborso delle somme versate in favore del soggetto passivo d'imposta.

## **Articolo 8 – Rateizzazione dei versamenti**

1. Il Funzionario Responsabile può consentire – su presentazione di motivata istanza da parte del contribuente interessato e secondo modalità da concordare per ogni singolo caso – il pagamento delle somme richieste a titolo di tributo, sanzione e interessi in seguito all'attività di liquidazione o accertamento dell'imposta evasa, in rate mensili di pari importo fino a un massimo di 24. L'importo minimo della rata non può essere inferiore all'importo stabilito nel regolamento comunale delle entrate tributarie per l'emissione di avvisi di accertamento e l'esecuzione di rimborsi.
2. Sulle dilazioni concesse oltre il termine naturale di scadenza degli avvisi dovranno essere corrisposti gli interessi legali per ogni giorno di dilazione accordato.
3. Nel caso di mancato adempimento anche di una sola rata il debitore decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro 30 giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.

## **Articolo 9 – Fabbricati inagibili o 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. Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. A titolo esemplificativo si considerano inagibili quei fabbricati nei quali:
  - a) il solaio ed il tetto di copertura presentano lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;
  - b) i muri perimetrali o di confine presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - c) quelli per i quali è accertata l'inagibilità con documentazione rilasciata dalla A.S.L.;
  - d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.
3. L'inagibilità o inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n. 445/2000.

## **Articolo 10 – Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.

## Allegato "A" al regolamento

### per la disciplina dell'imposta municipale propria

#### valori venali aree edificabili ai fini dell'accertamento

Il valore delle aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale propria, determinato per zone omogenee, secondo la classificazione prevista nel vigente Piano Urbanistico Comunale, è il seguente:

ZONA URBANISTICA OMOGENEA	VALORE UNITARIO A MQ.
(A) centro storico:	
- in assenza di piano particolareggiato	€/mq 146,42
- con piano particolareggiato in vigore	€/mq 195,22
(B1) di completamento residenziale interno	€/mq 225,72
(B2) di completamento residenziale esterno	€/mq 244,02
(B2) in presenza di vincolo urbanistico	€/mq 207,42
(C) di espansione residenziale:	
C1 (ex zone C e C*):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 60,94
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 111,82
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 162,71
C2 (semi estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 26,55
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 82,41
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 138,27
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 22,57
C3 (semi estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 21,25
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 54,87
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 88,50
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 18,05
C3+S (solo quota C3):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 21,25
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 54,87
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 88,50
C3+S (solo quota S):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 17,00
- in presenza del vincolo urbanistico:	€/mq 14,45
C4 (super estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 16,61
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 19,42
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,92
Cpi (Dedalo e Ateneo):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 60,94
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 111,82
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 162,71
C ex L.167/62	€/mq 14,12
(D1) industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di consolidamento delle attività esistenti:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 81,78
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 109,03

- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 136,29
(D1*) commerciale turistica e di svago:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 81,78
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 109,03
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 136,29
( D 2) industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di nuovo insediamento:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 62,90
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 83,87
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 104,84
( D3 ) commerciale-artigianale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 47,18
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 62,90
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 78,63
in presenza del vincolo urbanistico:	
• con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 40,10
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 62,90
(G 1) servizi generali per attrezzature zonali e di carattere settoriale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 16,20
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 26,10
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 36,00
(G1*) servizi commerciali-direzionali, interessati da piani attuativi approvati:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 19,24
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 30,99
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 42,75
(G 2) servizi generali per attrezzature di scala urbana e metropolitana:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 15,19
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 24,47
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 33,75
(G 3) attrezzature ricettive nel verde:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 12,65
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 20,39
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 28,12
in presenza del vincolo urbanistico con urbanizzazioni ultimate	€/mq 10,75
(G 4) - (G4*) servizi generali di supporto dell'attività agroalimentare	€/mq 10,74
(G 5) - (G5*) - (G*5) servizi generali per attrezzature culturali, sociali, sportive, ricreative:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 12,62
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 14,51
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 15,77
(G 6) servizi e attrezzature per lo sport, la cultura, lo svago e i servizi sociali:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 8,44
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 13,59
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 18,75
(G 7) servizi generali e impianti tecnologici	€/mq 9,67
(G 8) servizi generali a forte connotazione ambientale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 5,92
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 9,54
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 13,16
(G 9) servizi e attrezzature commerciali, ricettive, d'intrattenimento e di svago, interessati da piani attuativi approvati:	
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 75,00
(G 10) ex zona D1* servizi commerciali, ricettivi e di svago:	

- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 17,21
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 27,73
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 38,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 14,63
(G 10*) servizi commerciali, ricettivi e di svago:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 9,56
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 15,41
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,25
- in presenza del vincolo urbanistico:	
con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 8,13
(G 11) strutture per lo sport, la cultura, il tempo libero, i servizi sociali e ricreativi:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 9,56
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 15,41
- con urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,25
- in presenza del vincolo urbanistico	
con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 8,13
(G13) serbatoio idrico	€/mq 3,53
(G15) distributori di carburanti	€/mq 9,56
(S2) attrezzature di interesse comune	€/mq 9,56
(S3) spazi e verde pubblico attrezzati	€/mq 9,56
(S4) parcheggi	€/mq 9,56

Per il 2012 il valore delle aree appartenenti alla 1<sup>a</sup> fascia delle zone omogenee D1 e D2 (con sola classificazione e/o solo piano di lottizzazione approvato) è considerato congruo se inferiore fino al 35% rispetto al valore stabilito al comma precedente

Per l'anno 2013<sup>1</sup>:

- il valore delle aree appartenenti alla 1<sup>a</sup> fascia delle zone omogenee D1 e D2 (con sola classificazione e/o solo piano di lottizzazione approvato) è considerato congruo se inferiore fino al 35% rispetto al valore stabilito nei punti precedenti;
- il valore delle aree appartenenti alla 2<sup>a</sup> fascia (con piano di lottizzazione convenzionato e/o urbanizzazioni in corso) e alla 3<sup>a</sup> fascia (con urbanizzazioni ultimate) delle zone omogenee D1 e D2 è considerato congruo se inferiore fino al 20% rispetto al valore stabilito nei punti precedenti.

Ai valori venali stabiliti per le diverse zone urbanistiche sono applicate le seguenti percentuali di riduzione per i seguenti casi particolari:

Presenza di elettrodotti e/o linee aeree di media o alta tensione, che possono implicare la necessaria rimozione ai fini dell'utilizzo fondiario del terreno	4%
Situazione orografica del terreno implicante azioni massicce di adeguamento del piano di sistemazione ai fini di un utilizzo immediato del fondo o tali da compromettere uno studio razionale di assetto urbanistico	2%
Presenza di sottoservizi di acquedotto di competenza di Enti con azione di servitù attive permanenti e/o temporanee	3%
Consistenza del terreno che non consente l'utilizzo autonomo nel rispetto delle norme di attuazione dello strumento urbanistico	1%

<sup>1</sup>Periodi aggiunti con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 15/05/2013.