All. B)

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
(Provincia di Pisa)

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

Anno 2025

Approvato con delibera di C.C. n. 33 del 30/07/2020 modificato con delibera di C.C. n. 100 del 19/12/2024

INDICE

Articolo 1 Oggetto 3
Articolo 2 Presupposto impositivo 3
Articolo 3 Soggetto Attivo 3
Articolo 4 - Soggettipassivi 3
Articoli 5 Abitazione Principale – Definizione 3
Articolo 6 Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari 4
Articolo 7 Determinazione dei valori venali per le aree edificabili 4
Articolo 8 Aree fabbricabili divenute inedificabili 4
Articolo 9 Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili 5
Articolo 9 bis Riduzione d'imposta per le abitazioni possedute da pensionati esteri non residenti in Italia 5
Articolo 10 Aliquote e agevolazioni 5
Articolo 11 Esenzione immobile dato in comodato 6
Articolo 12 Entrata in vigore del regolamento 6
Articolo 13 Casi non previsti dal presente regolamento 6
Articolo 14 Rinvio dinamico 6

Articolo 1 - Oggetto

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 dell'imposta municipale propria (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.

Articolo 2 - Presupposto impositivo

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di San Giuliano Terme, fatte salve eventuali esclusioni disposte dalla legge.
2. Il possesso dell'abitazione principale o unità immobiliari a questa assimilate, come definite dai successivi artt. 5 e 6, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Art. 3 - Soggetto attivo

1. L'imposta è applicata e riscossa dal Comune di San Giuliano Terme nel cui territorio insiste, interamente o prevalentemente, la superficie degli immobili assoggettabili ad imposizione.
2. L'imposta non si applica agli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul proprio territorio.
3. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

Art. 4 - Soggetti passivi

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
2. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.
3. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.
4. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
5. Il coniuge superstite, ai sensi e per gli effetti dell'art.540 del codice civile,anche quando concorra con altri chiamati, è tenuto al pagamento dell'imposta, ove dovuta, in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e relative pertinenze, se di proprietà del defunto o comune.
6. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.
7. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Articolo 5 - Abitazione principale - Definizione

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il **possessore** dimora abitualmente e risiede anagraficamente; la contestuale sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica è presupposto imprescindibile per la qualificazione dell'unità quale abitazione principale.
2. Per "pertinenze dell'abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, detenute e direttamente utilizzate dal soggetto passivo titolare dell'immobile adibito ad abitazione principale; l'unità immobiliare è considerata pertinenza a condizione che il possessore, anche se in quota parte, dell'abitazione principale sia altresì possessore, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione con la presenza degli elementi oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 817 del codice civile.

Articolo 6 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. Oltre alle assimilazioni all'abitazione principale previste dal comma 741 della legge 160/2019, 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 7 - 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, 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. 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. 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 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.
5. Il terreno che costituisce pertinenza di fabbricato già edificato ed iscritto o che deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano è escluso da imposizione. Per area pertinenziale s'intende l'area facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato ed a questo unitariamente accatastato, destinanta funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati, priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante, in termini di cubatura e volume minimo, tali da consentire in relazione al fabbricato una destinazione autonoma.
6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Articolo 8 - 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 dal momento in cui l'area è divenuta inedificabile e comunque per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile, debitamente dichiarato.
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 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. Lo stato di inagibilità o inabitabilità 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.
3. A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni, sempre che lo stato di inagibilità o inabitabilità non sia superabile con interventi di manutenzione:
   a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
   b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo totale o parziale;
   c) 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;
   d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
   e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.
4. 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.
5. 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.
6. 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 5, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 5, lettera b).
7. L'omissione di uno degli adempimenti di cui al comma 5 comporta il mancato riconoscimento dell'agevolazione.
8. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, semprechè le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 9 bis - Riduzione d'imposta per le abitazioni possedute da pensionati esteri non residenti in Italia

1. A decorrere dal 1 gennaio 2021 per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di prorpietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta è applicata nella misura della metà.

Articolo 10 – Aliquote e agevolazioni

1. Le aliquote, le agevolazioni e le detrazioni sono stabilite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale con le modalità e nei limiti di quanto previsto dalle vigenti specifiche disposizioni di legge.
2. In tale sede l'Ente può disporre aliquote agevolate, nel rispetto dei limiti previsiti dalla legge, per i seguenti casi:
   a) abitazioni locate a titolo di abitazione principale a canone concordato, di cui all'art. 2, comma 3, della legge 431/1998 e s.m.i., con contratto avente durata non inferiore a 36 mesi; per la definizione di abitazione principale e per la disciplina delle pertinenze si fa riferimento al comma 741 lett. b) della legge 160/2019 e all'art. 5 del presente regolamento. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, il soggetto passivo deve presentare, perentoriamente entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta, apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio e copia del contratto completo, nel caso di contratto non assistito, dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo dello stesso alle disposizioni di cui alla suddetta legge e a quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 2017. La presente agevolazione non si applica agli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

b) unità immobiliare concessa in uso gratuito dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitore-figlio/figlio-genitore) che la utilizzino come abitazione principale, ai sensi del comma 741 lett. b) della legge 160/2019 e dell'art. 5 del presente regolamento, comprese le pertinenze della stessa purchè classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per categoria catastale. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, il soggetto passivo deve presentare, perentoriamente entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta, apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio. La presente agevolazione non si applica agli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9.

c) unità immobiliare classificata nelle categorie C/1 (negozi e botteghe) e/o C/3 (laboratori per arti e mestieri), direttamente e interamente utilizzata dal soggetto passivo per lo svolgimento di attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata, il contribuente deve presentare, perentoriamente entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta, apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante il posseso dei suddetti requisiti.

3. Mantengono efficacia ai fini dell'applicazione delle aliquote agevolate di cui al presente articolo le dichiarazioni presentate in materia di IMU in precedenti annualità d'imposta, semprechè il soggetto passivo sia ancora in possesso di tutti i requisiti previsti dal presente articolo.
4. Le dichiarazioni presentate ai fini IMU per beneficiare delle aliquote ridotte di cui alle lettere a), b) e c) del presente articolo restano valide anche per gli anni successivi, purchè il soggetto passivo sia ancora in possesso dei requisiti necessari e purchè siano rimasti inalterati il locatario/comodatario, i dati catastali relativi all'immobile ed il soggetto passivo.
5. Nel caso in cui vengano meno i requisiti necessari per beneficiare delle aliquote ridotte di cui al presente articolo, il soggetto passivo deve presentare entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta, apposita dichiarazione.

Articolo 11 – Esenzione immobile dato in comodato gratuito

1. Oltre alle esenzioni previste dalla legge, sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte gli immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.
2. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello ministeriale da presentarsi perentoriamente entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
3. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo sugli immobili classificati nel gruppo catastale D, resta dovuta la quota IMU di spettanza statale.

Articolo 12 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2025.

Articolo 13 - Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento trovano applicazione:
   a) le leggi regionali e nazionali;
   b) lo statuto comunale;
   c) i regolamenti comunali

Articolo 14 - Rinvio dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti comunitarie, statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.
2. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.