



---

*Città di Sondrio*

---

**REGOLAMENTO  
PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA  
(I.M.U.)**

---

*Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 27 settembre 2012*

*Aggiornato con le modifiche introdotte con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 90 del 19 dicembre 2014, 14 del 27 febbraio 2015 e 45 del 24 luglio 2020.*

---



---

## ART. 1

### **Oggetto del regolamento, finalità 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, disciplina l'applicazione nel Comune di Sondrio dell'imposta municipale propria "sperimentale", d'ora in avanti denominata IMU, istituita dall'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e disciplinata dal citato articolo 13, oltreché dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23.
2. Il presente regolamento è emanato al fine di disciplinare l'applicazione dell'IMU nel Comune di Sondrio, assicurandone la gestione secondo i criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

---

## ART. 2

### **Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

---

## ART. 3

### **Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.
2. Tali valori hanno carattere di semplice presunzione, conseguentemente, non si applicano in via automatica in presenza di atti di trasferimento della proprietà immobiliare (compravendite, successioni, ecc.) nei quali sia indicato un valore imponibile superiore.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella risultante dall'applicazione dei valori come determinati al comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. I valori delle aree fabbricabili, previsti al comma 1, sono rideterminabili annualmente dal Comune mediante delibera della Giunta Comunale.

---

## ART. 4

### **Fabbricati fatiscenti o inabitabili**

1. Per le unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dalla quale risulti che dette unità immobiliari non siano di fatto utilizzate e utilizzabili.
2. Si intendono inagibili e inabitabili gli immobili che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380) ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.
3. A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:
  - a. Edifici con strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;



- b. Edifici con strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - c. edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
  - d. edifici che per le loro caratteristiche intrinseche di degrado non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati;
  - e. tutti quei fabbricati dichiarati inagibili dalla pubblica amministrazione;
4. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.
  5. La riduzione del 50% della base imponibile avrà effetto dal primo giorno del mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione sostitutiva o della perizia.
  6. In nessun caso la presentazione della perizia tecnica o della dichiarazione sostitutiva assolve l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU.
- 

#### **ART. 5**

##### **Assimilazioni**

1. Il Comune considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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.
- 

#### **ART. 6**

##### **Esenzione per gli enti non commerciali**

1. L'esenzione dal pagamento dell'imposta per gli enti non commerciali prevista all'art. 7, primo comma, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992, si applica solo ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che essere utilizzati dai suddetti enti, siano anche posseduti dall'ente non commerciale.
- 

#### **ART. 7**

##### **Modalità di versamento**

1. I versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purché l'IMU relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
- 

#### **ART. 8**

##### **Importi minimi di versamento, rimborso e riscossione**

1. L'imposta non è dovuta per importi annui inferiori ad € 21,00.
  2. Non si fa luogo al rimborso ove l'imposta da rimborsare sia inferiore ad € 21,00.
  3. In considerazione dell'attività istruttoria necessaria all'accertamento dell'imposta dovuta nonché dei relativi oneri di riscossione, non si procede all'accertamento, all'iscrizione a ruolo e alla riscossione dei crediti relativi alla medesima imposta qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di € 30,00, con riferimento ad ogni periodo di imposta.
  4. La disposizione di cui al comma precedente non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento.
-



## ART. 8 BIS (1)

### Rateizzazioni delle somme derivanti da avvisi di accertamento

1. Ai sensi dell'art. 1, commi 796 e ss., legge 160/2019, il Comune concede provvedimento di rateizzazione delle somme derivanti da avvisi di accertamento dei tributi disciplinati dal presente regolamento a richiesta del contribuente che versi in obiettiva situazione di temporanea difficoltà economica e di solvibilità finanziaria.
2. Le rateizzazioni vengono disposte secondo il seguente schema:
  - Per importi insoluti fino a 100 euro, nessuna rateizzazione;
  - Per importi insoluti da 100,01 euro a 3.000,00 euro, fino a dodici rate mensili;
  - Per importi insoluti da 3000,01 euro a 5000,00 euro, da tredici a ventiquattro rate mensili;
  - Per importi insoluti da 5000,01 euro, da venticinque a trentasei rate mensili.
3. Per poter beneficiare del pagamento a rate, il contribuente deve presentare apposita istanza al Servizio Tributi entro il termine di 60 giorni dalla notifica degli atti impositivi, indicando generalità anagrafiche, indirizzo di residenza/domicilio, numero di telefono, indirizzo mail e pec (se disponibile), i riferimenti dello/degli avviso/i di accertamento che intende rateizzare, l'importo di ciascuno di essi e il numero di rate mensili che ritiene siano sostenibili per onorare il proprio debito tributario, Va allegata copia del documento di identità nel caso l'istanza non venga presentata direttamente presso il Servizio Protocollo in presenza del dipendente addetto (art. 38 DPR 445/2000).
4. Fermo restando quanto previsto dal comma 3, all'istanza va allegata la seguente documentazione:
  - Per contribuenti persone fisiche:
    - Modello Isee (Indicatore Situazione Economica Equivalente) aggiornato a norma di legge;
    - Certificazione riportante l'ammontare della giacenza media su conti correnti postali bancari/postali relativa all'anno precedente a quello di presentazione della domanda;
    - Certificazione riportante l'ammontare del saldo su conti correnti postali/bancari alla data del 31 dicembre dell'anno precedente a quello di presentazione della domanda;
    - Certificazione riportante l'ultimo saldo disponibile, alla data di presentazione della domanda, su conti correnti postali/bancari;
    - Ogni altra documentazione che il contribuente ritenga opportuno presentare per avvalorare la propria condizione di disagio economico (a titolo esemplificativo, denuncia dei redditi, libretto di pensione, certificazione unica, buste paga, assegni di mantenimento per coniuge e figli, certificazioni inerenti il patrimonio mobiliare ed immobiliare).
  - Per contribuenti persone giuridiche ed enti privi di personalità giuridica:
    - Copia dei bilanci completi di esercizio degli ultimi tre esercizi finanziari precedenti a quello in cui viene presentata la domanda, redatti secondo la tassonomia civilistica (per le società), copia di documenti contabili equivalenti per enti diversi dalle società;
    - Certificazioni attestanti la situazione economico/finanziaria e patrimoniale redatti sulla base di indici di liquidità e di produzione, degli ultimi tre anni e dell'esercizio in corso a quello in cui viene presentata la domanda, ove disponibili;
    - Ogni altra documentazione che il contribuente ritenga opportuno presentare per avvalorare la propria condizione di disagio economico (a titolo esemplificativo, estratti conto delle disponibilità di cassa, dichiarazioni fiscali inerenti i tributi erariali e regionali, certificazioni inerenti il patrimonio mobiliare ed immobiliare).
5. Per debiti tributari di importo superiore a 3.000,00 euro, il contribuente è tenuto a munirsi di garanzia fideiussoria a norma degli artt. 1936 e ss. codice civile, allegando all'istanza di rimborso la copia del contratto di fideiussione. A scelta del contribuente, la garanzia può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del d. lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all'albo previsto dall'art. 161 del d. lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria/assicurativa. La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile, comma 2), la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c.c., comma 2 e l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Servizio Tributi. Essa



deve avere una durata pari a quella del piano di rientro del debito tributario che si intende rateizzare.

6. Il termine per la conclusione del procedimento amministrativo, nel rispetto della legge 241/90, è fissato in 30 giorni a decorrere dal ricevimento dell'istanza di rateizzazione debitamente compilata e corredata dagli allegati. Ad esito dell'istruttoria, e nel termine prima citato, il Servizio Tributi comunicherà formalmente al contribuente interessato, tramite raccomandata a/r o a mezzo pec, l'accoglimento o il diniego della richiesta di rateizzazione. In assenza di risposta da parte del Comune, l'istanza di intende accolta per come dal medesimo formulata (silenzio-assenso).
7. In caso di accoglimento, il Servizio Tributi invierà al contribuente copia del provvedimento indicante lo schema/prospetto sinottico di pagamento a rate, con esposizione delle date e degli importi delle rate da pagare, nel rispetto dell'art. 1, comma 801, legge 160/2019 (la rata relativa a un mese scade l'ultimo giorno del mese medesimo) come pure dell'informativa di cui all'art. 1, comma 800, legge 160/2019 in tema di decadenza dal beneficio. Ad esso verranno allegati i relativi modelli F24 precompilati per eseguire le oblazioni. Dette oblazioni sono comprensive degli interessi calcolati al tasso legale determinato con decreti del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Tali interessi sono calcolati su ogni rata.
8. In caso di diniego, il Servizio Tributi invierà al contribuente relativo provvedimento motivato.
9. Nel caso in cui l'istanza sia incompleta o manchi di dati essenziali e/o non siano stati allegati tutti o parte dei documenti di cui ai commi 4 e 5, il Servizio Tributi notificherà quanto prima al contribuente, assegnandogli un termine non superiore a 15 giorni per la regolarizzazione e la completezza della domanda e/o della documentazione. I termini di cui al comma 5 resteranno sospesi dalla data di notifica della richiesta di completamento redatta dal Comune sino a quando pervengano le integrazioni necessarie. Trascorso infruttuosamente il termine di 15 giorni, l'istanza di rateizzazione si intende rigettata.
10. In caso di mancato pagamento, dopo espresso sollecito, di due rate anche non consecutive nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateazione, il debitore decade automaticamente dal beneficio e il debito non può più essere rateizzato; l'intero importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in unica soluzione.

(1) *Articolo introdotto con deliberazione di Consiglio comunale 24 luglio 2020 n. 45.*

---

## **ART. 9**

### **Annullamento e modifica atti in via di autotutela**

1. Il funzionario responsabile del tributo può annullare o modificare gli atti amministrativi ritenuti illegittimi.
2. Dell'annullamento o modifica, sarà data comunicazione al contribuente e all'organo giurisdizionale davanti al quale sia eventualmente pendente il relativo contenzioso.

---

## **ART. 10**

### **Sanzioni ed interessi**

1. Sanzioni:
  - a) Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa del 100% del tributo dovuto, con un minimo di euro 51,65.
  - b) Se la dichiarazione è infedele si applica la sanzione amministrativa del 75% della maggiore imposta dovuta.
  - c) Se l'omissione o l'errore attengono ad elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa di euro 51,65. La stessa sanzione si applica per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.



- d) Le sanzioni previste per l'omessa ovvero per l'infedele dichiarazione sono ridotte alla misura stabilita dagli articoli 16 e 17 del Decreto Legislativo n. 472 del 1997 se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.
  - e) La contestazione della violazione non collegata all'ammontare del tributo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.
  - f) In caso di ritardo nel versamento la sanzione è quella fissata dall'articolo 13 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.
  - g) Nei casi in cui i documenti utilizzati per i versamenti non contengono gli elementi necessari per l'identificazione del soggetto che li esegue e per l'imputazione della somma versata, si applica la sanzione minima stabilita dall'articolo 15 del Decreto Legislativo n. 471 del 1997.
2. Interessi:
- a) Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze si applicano gli interessi moratori nella misura del 2.5%.
  - b) Lo stesso interesse si applica anche in caso di rimborso degli importi versati e non dovuti.
  - c) Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno.

---

#### **ART. 11**

##### **Entrata in vigore**

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



TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2015

RIFERIMENTO ARTICOLI P.G.T.	DESCRIZIONE TIPOLOGIA TESSUTO	INDICE EDIFICABILITA'	UBICAZIONE (vedi tavola allegata)	VALORE €/MQ
ARTT. 8 - 9 NTA piano delle regole	Tessuti di antica formazione	Non è indicato alcun indice di edificabilità. Sono consentiti interventi su edifici esistenti compreso ampliamento e demolizione e ricostruzione	1	€ 625,00
ARTT. 10-11 NTA piano delle regole	Tessuti omogenei o saturi	0,5 mq/mq slp	2	€ 215,00
			4	€ 215,00
ARTT. 12-13 NTA piano delle regole	Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica	lotti di dimensione minima di 2000 mq Rc: 8%	F.ne Ponchiera	€ 62,50
		lotti di dimensione minima di 5000 mq Rc: 3%	Altre zone	€ 20,00
ARTT. 14-15 NTA piano delle regole	Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle	0,75 mq/mq slp	1 - 6	€ 470,00
ART. 16 NTA piano delle regole	Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle	0,50 mq/mq slp	1	€ 250,00
			2	€ 215,00
			3	€ 190,00
			4	€ 215,00
			6	€ 265,00
ART. 17 NTA piano delle regole	Tessuti urbani degli ambiti di versante	0,35 mq/mq slp	1	€ 232,50
			3	€ 125,00
			5	€ 107,50
			7	€ 127,50
ART. 19 NTA piano delle regole	Tessuti di completamento ad alta trasformabilità			
	AMBITO 1	0,15 mq/mq slp	7	€ 90,00
	AMBITO 2	0,25 mq/mq	7	€ 90,00
	AMBITO 3	0,40 mq/mq	6	€ 192,50
	AMBITO 4	0,35 mq/mq	5	€ 107,50
	AMBITO 5	0,35 mq/mq	5	€ 107,50
	AMBITO 6	0,40 mq/mq	1	€ 265,00
	AMBITO 7	0,40 mq/mq	2	€ 170,00
	AMBITO 8	0,40 mq/mq	3	€ 170,00
	AMBITO 10	0,40 mq/mq	2	€ 160,00
	AMBITO 11	0,45 mq/mq	3	€ 152,50
	AMBITO 12	0,25 mq/mq	TRIANGIA	€ 75,00
	AMBITO 13	0,25 mq/mq	TRIANGIA	€ 75,00
	AMBITO 14	0,25 mq/mq	MORONI	€ 75,00
	AMBITO 15	0,4 mq/mq	1	€ 210,00
	AMBITO 16	0,4 mq/mq	4	€ 170,00
	AMBITO 17	0,4 mq/mq	6	€ 190,00
	AMBITO 18	0,3mq/mq	2	€ 127,50
	AMBITO 19	0.3 mq/mq	2	€ 127,50
	AMBITO 20	0.2 mq/mq	TRIASSO	€ 75,00
ART. 30 NTA piano delle regole	PI3a	Vedi schede PII	3	€ 275,00
	PAO Moncucco		7	€ 90,00
	PI1a	Vedi schede PII	2	€ 355,00
	PAO Campoledro		7	€ 90,00



TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2015

RIFERIMENTO ARTICOLI P.G.T.	DESCRIZIONE TIPOLOGIA TESSUTO	INDICE EDIFICABILITA'	UBICAZIONE (vedi tavola allegata)	VALORE €/MQ
ARTT. 8-9-17 piano delle regole	Tessuti di antica formazione - Tessuti urbani degli ambiti di versante		F.ne S. ANNA	€ 90,00
			Frazioni LIGARI - VESOLO - TRIANGINA - TRIANGIA - PRADELLA - MORONI - CA' BARATTA - RONCHI	€ 75,00
			F.ni MOSSINI - PONCHIERA	€ 90,00
			F.ni ARQUINO - GUALTIERI	€ 62,50
			F.ni TRIASSO - SASSELLA	€ 107,50
			F.ne COLDA	€ 127,50
ART. 21 NTA piano delle regole	Tessuti a funzione produttiva	0,40 mq/mq slp e verifica rapporto di copertura 40%	5	€ 85,00
			2	€ 85,00
ARTT. 8-9 Documento di Piano - Ambiti di Trasformazione				
	2.1 VIA Ventina	0,5 mq/mq	3	€ 182,50
	2.2 VIA Tonale	0,5 mq/mq	2	€ 62,50
	2.3 Via Europa-Via Nani	0,25 mq/mq	4	€ 105,00
	2.4 Va Stelvio	0,25 mq/mq	5	€ 92,50
	2.6 Fossati	recupero del 50% della slp esistente	7	€ 190,00
	2.7 Via Torelli	0,6 mq/mq slp	2	€ 257,50
	2.8 Via Germania	0,5 mq/mq	5	€ 60,00
	2.9 F.ne Mossini	0,15 mq/mq	F.ne Mossini	€ 90,00
	2.10 F.ne Triangia	0,15 mq/mq	F.ne Triangia	€ 75,00
	2.11 Via Samaden	0,25 mq/mq	4	€ 105,00
ART. 12 Piano dei Servizi	Area dei servizi di prop. Comunale con vincolo di acquisizione o con compensazione urbanistica	0,75 mq/mq	tutte le zone	€ 130,00
		0,5 mq/mq	tutte le zone	€ 85,00
		0,35 mq/mq	tutte le zone	€ 60,00
		0,10 mq/mq	tutte le zone	€ 20,00
ART. 15 Piano dei Servizi	Area per servizi con compensazione urbanistica per formazione del parco fluviale	0.10 mq/mq	tutte le zone	€ 20,00



## TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2015

### ***RIDUZIONI***

I valori delle aree edificabili sopraindicati potranno essere ridotti, con esclusione delle aree ricomprese negli Ambiti di Trasformazione (AT) e in quelle soggette a pianificazione attuativa, come di seguito indicato:

- a) - del **50%** nel caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni dello stesso, unitamente ad impossibilità di accorparlo a terreni edificabili contermini di altra proprietà.
- b) - del **20%** nel caso in cui il terreno non sia autonomamente edificabile ma che, con accorpamento ad altri terreni edificabili contermini, consenta una possibile utilizzazione.

Le riduzioni non sono applicabili alle aree di cui agli Artt. 12 e 15 Piano dei servizi e Artt. 12-13 NTA Piano delle regole.

### ***PRECISAZIONI***

Per quanto concerne le aree dei nuclei di antica formazione di cui agli artt. 8-9 NTA, si precisa che le stesse non sono assoggettate ad imposta poiché ad esse non è attribuito alcun indice di edificabilità. Il valore risultante dalla tabella allegata al regolamento riferito a dette aree va pertanto applicato unicamente nei casi in cui vengano effettuati interventi edilizi sui fabbricati ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. c) d), ed e) del DPR 380/2001 (ex art. 31 comma 1 L. 457/78), per tutta la durata dell'intervento.

In mancanza di atti di compravendita, le aree per servizi di proprietà di altri enti (ART. 13 NTA del PdS) e aree per servizi con vincolo di destinazione (ART.14 NTA del PdS) sono da considerare non assoggettabili a IMU sino alla definizione degli interventi attuativi convenzionati previsti dal PdS e finalizzati alla realizzazione di attrezzature e/o servizi pubblici.

Per le aree individuate di classe 4<sup>^</sup> - fattibilità con gravi limitazioni dallo studio geologico allegato al PGT è necessario verificare l'effettiva possibilità edificatoria presso il competente ufficio tecnico.