



**Comune di Quarna Sotto**  
*Provincia del Verbano Cusio Ossola*

**REGOLAMENTO**  
**PER LA DISCIPLINA**  
**DELL'IMPOSTA MUNICIPALE**  
**PROPRIA (IMU)**

---

*Approvato con deliberazione di*

*Consiglio Comunale nr. 15 del 29.10.2012*

## INDICE

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Presupposto dell'imposta
- Art. 3 - Determinazione delle aliquote
- Art. 4 - Nozione di abitazione principale e pertinenze
- Art. 5 - Base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili
- Art. 6 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari
- Art. 7 - Base imponibile dei fabbricati iscritti a catasto
- Art. 8 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili
- Art. 9 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli
- Art. 10 - Aree fabbricabili divenute inedificabili
- Art. 11 - Versamenti
- Art. 12 - Accertamento e liquidazione dell'imposta
- Art. 13 - Riscossione coattiva
- Art. 14 - Attività di controllo ed interessi moratori
- Art. 15 - Rimborsi
- Art. 16 - Sanzioni
- Art. 17 - Differimento dei versamenti
- Art. 18 - Dilazione dei pagamenti degli avvisi di accertamento
- Art. 19 - Contenzioso
- Art. 20 - Rinvio
- Art. 21 - Entrata in vigore

## **Art. 1 - Oggetto**

1. Il presente regolamento, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, che ne dispone l'anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, in tutti i comuni del territorio nazionale.
2. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della podestà regolamentare prevista dall'articolo 52 D.Lgs. 446 del 15 dicembre 1997 confermato dal D.Lgs. 23/2011.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## **Art. 2 – Presupposto dell'imposta**

1. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa; restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.

## **Art. 3 – Determinazione delle aliquote**

1. La determinazione della misura delle aliquote è effettuata annualmente dal Consiglio comunale ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 convertito nella legge n. 214 del 22 dicembre 2011 nei limiti e massimi dello stesso stabiliti.
2. All'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si applicano le detrazioni determinate con apposita deliberazione Consiliare, nel rispetto di quanto stabilito al comma 10 dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazione con la legge 22 dicembre 2011 n. 214.
3. La detrazione o riduzione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
4. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione o riduzione spetta a ciascuno di essi o in parti uguali o proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

#### **Art. 4 - Nozione di abitazione principale e pertinenze**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2 (depositi, cantine e simili) C6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C7 (tettoie, soffitte e simili), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte unitamente all'unità ad uso abitativo.

#### **Art. 5 - Base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili/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 dette condizioni.
2. Ai fini dell'applicazione della riduzione di base imponibile di cui all'art. 13 comma 3 del D.L. 201/2011 come modificato dall'art. 4 del D.L. 16/2012 e dalla legge di conversione n. 44/2012, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente inadatti all'uso cui sono destinati (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) e che:
  - siano di fatto inutilizzati;
  - la condizione di fatiscenza non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - gli immobili in oggetto necessitino di opere di recupero edilizio che prevedono un abbattimento quasi integrale (pari o superiore all'80%).
3. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. L'eventuale autocertificazione di inagibilità o inabitabilità dovrà essere verificata dall'ufficio tecnico comunale.

4. La riduzione della base imponibile per il calcolo dell'imposta si applica dalla data di rilascio della certificazione da parte dell'ufficio tecnico comunale ovvero dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato d'inagibilità o d'inabitabilità successivamente verificate da parte dell'ufficio tecnico comunale. Il venir meno della causa ostativa all'uso dei locali deve essere comunicata al Comune con comunicazione/dichiarazione di legge da parte del contribuente e la relativa omissione è punita, per ciascuna unità immobiliare, con una sanzione pari ad € 500,00 da notificarsi con provvedimento entro il 31 dicembre del quinto anno successivo all'anno in cui la comunicazione/dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata.
5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
6. L'utilizzo, anche parziale dell'unità immobiliare come catastalmente definita, comporta la decadenza del diritto alla riduzione di cui al precedente comma 1.

**Art. 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. Ai fini dell'imposta municipale propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata. Allo stesso regime dell'abitazione soggiace l'eventuale pertinenza.

**Art. 7 - Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto**

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1 gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi del comma 48 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i moltiplicatori previsti dall'articolo 13, comma 4 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214.
2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri del comma 2 dell'articolo 5 del D. Lgs. 504/92.

### **Art. 8 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/1992.

### **Art. 9 – Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera a) del D.Lgs n. 446/1997 le aree fabbricabili possono corrispondere l'imposta municipale propria come terreno agricolo, sulla base del reddito dominicale, se possedute e condotte direttamente dalle persone fisiche di cui articolo 58, comma 2 del D.Lgs. n. 446/1997, conseguentemente la finzione giuridica non opera nel caso il cui il terreno sia direttamente condotto da una società, qualsiasi sia la sua forma giuridica, o altra forma associativa.
2. Nel caso in cui il terreno sia condotto direttamente solo da uno o alcuni dei comproprietari, la finzione giuridica opera esclusivamente nei confronti dei contitolari in possesso dei requisiti di cui al comma 1, mentre per gli altri l'imposta municipale propria dovrà essere versata tenendo conto del valore venale dell'area fabbricabile, rapportata alla propria quota di possesso.

### **Art. 10 – Aree fabbricabili divenute inedificabili**

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata 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.
2. Il diritto al rimborso è riconosciuto alla contestuale sussistenza delle seguenti condizioni: non vi è stata o non vi sia in atto, un'utilizzazione edificatoria in forza di titolo abilitativo edilizio per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate; 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.
3. 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.
4. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili e comunque non oltre

l'ultimo acquisto a titolo oneroso dell'area stessa.

5. 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. 11 – Versamenti**

1. Le modalità di riscossione e di versamento sono previste dalla legge.
2. Nel caso di più comproprietari o contitolari di diritti reali sull'immobile oggetto d'imposizione il versamento regolarmente effettuato da uno di essi per l'intero ammontare dell'imposta dovuta ha piena efficacia liberatoria degli altri comproprietari o contitolari, a condizione che siano comunicati al Comune i nominativi dei soggetti interessati.
3. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore ad € 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
4. Laddove l'importo dovuto risulti non superiore al predetto limite, l'ufficio tributi è esonerato dal compiere i relativi adempimenti e pertanto non procede all'emissione di avvisi di accertamento o alla riscossione coattiva.

#### **Art. 12 – Accertamento e liquidazione dell'imposta**

1. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale, effettuate nei termini previsti dalla normativa vigente, sono svolte dal Comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.
2. Il contribuente può aderire all'accertamento con adesione secondo il disposto del Regolamento comunale adottato sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. 19 giugno 1997, n. 218.
3. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti.
4. Le attività di accertamento e liquidazione dell'imposta erariale svolte dal Comune

saranno effettuate qualora l'importo dell'imposta non versata sia superiore ad € 12,00.

#### **Art. 13 – Riscossione coattiva**

1. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni, interessi e spese di notifica, se non versate entro il termine di 90 giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento sono riscosse secondo le procedure di riscossione coattiva adottate per le entrate tributarie.

#### **Art. 14 – Attività di controllo ed interessi moratori**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazione ed integrazioni.
2. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di 3 punti percentuali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

#### **Art. 15 – Rimborsi**

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'art. 14 comma 2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere effettuato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importo uguali o inferiori al versamento minimo disciplinato dall'articolo 11 comma 2.

#### **Art. 16 – Sanzioni**

1. Si applicano, in quanto compatibili, a tutte le violazioni al presente Regolamento, le disposizioni del Regolamento generale delle entrate, e delle seguenti norme:
  - a. Decreti Legislativi n.ri 471, 472 e 473 del 18 dicembre 1997 e s.m.i.
  - b. Articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i.
  - c. Articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i.



### **Art. 17 – Differimento dei versamenti**

1. Nel caso di decesso avvenuto nel 1° semestre dell'anno gli eredi, o anche un solo erede per conto degli altri, possono effettuare il versamento in acconto dell'imposta relativa agli immobili ereditati, entro il termine di versamento previsto per il saldo di imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel 2° semestre dell'anno gli eredi, o un erede per conto degli altri possono effettuare il versamento a saldo dell'imposta relativa agli immobili ereditati, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

### **Art. 18 – Dilazione del pagamento degli avvisi di accertamento**

1. Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere, nelle ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà dello stesso, la ripartizione del pagamento delle somme risultanti da avvisi di accertamento fino ad un massimo di ventiquattro rate mensili ovvero la sospensione del pagamento degli avvisi fino a sei mesi e, successivamente, la ripartizione del pagamento fino ad un massimo di diciotto rate mensili. Se l'importo complessivamente dovuto dal contribuente è superiore a € 10.000,00, il riconoscimento di tali benefici è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria redatte sui modelli predisposti dal Comune.
2. La sospensione e la rateizzazione comportano l'applicazione di interessi al tasso legale, vigente alla data di presentazione dell'istanza, maggiorato di 3 punti percentuali. Il provvedimento di rateizzazione o di sospensione è emanato dal funzionario responsabile del tributo.
3. La richiesta di rateizzazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima della scadenza del termine di versamento degli avvisi e dovrà essere motivata in ordine alla sussistenza della temporanea difficoltà.
4. In caso di mancato pagamento di una rata:
  - a. Il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
  - b. l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in un'unica soluzione;
  - c. l'importo non può più essere rateizzato.

### **Art. 19 – Contenzioso**

1. L'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il

contenzioso sono disciplinati in conformità con quanto previsto dall'articolo 9, commi 6 e 7, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23.

#### **Art. 20 - Rinvio**

1. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti l'imposta municipale propria in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, all'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, alla Legge 27 luglio 2000, n. 212 "Statuto dei diritti del contribuente" ed ai regolamenti vigenti.
2. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente Regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia.

#### **Art. 21 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2012.
2. A decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali devono essere inviate al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro il termine di cui all'articolo 52, comma 2, del decreto legislativo n. 446 del 1997, e comunque entro trenta giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione.
3. A decorrere dall'anno d'imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'imposta municipale propria sono inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360. L'efficacia della deliberazione decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione nel sito informatico, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro il termine del 23 aprile. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e la detrazione si intendono prorogate di anno in anno

