

COMUNE DI MARANO TICINO – PROVINCIA DI NOVARA

# REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

---

## IMU

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30.10.2012  
Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 29.11.2013  
Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29.07.2015

## 1) OGGETTO DEL REGOLAMENTO, FINALITA' 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 Marano Ticino 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 Marano Ticino, 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.

## 2) SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono:
  - a) il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
  - b) il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile), enfiteusi, superficie sugli stessi;
  - c) il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
  - d) il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

## 3) SOGGETTO ATTIVO

1. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Marano Ticino relativamente agli immobili la cui superficie insiste sul suo territorio.
2. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, anche se dipendenti dalla istituzione di nuovi 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, salvo diversa intesa tra gli Enti interessati e fermo rimanendo il divieto di doppia imposizione.

## 4) BASE IMPONIBILE

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2, 3, 5 e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011.

#### 5) FABBRICATI SPROVVISTI DI RENDITA

1. Nel caso di fabbricati non iscritti a Catasto, ovvero che siano iscritti a Catasto senza attribuzione di rendita o con attribuzione di un classamento o di una rendita non conforme all'effettiva consistenza dell'immobile, ove sussistano i presupposti per l'imponibilità, il proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile è comunque tenuto a determinare tempestivamente il valore imponibile utilizzando la procedura DOCFA, con le modalità fissate nel D.M. 14.04.1994, N. 701 ed a versare la relativa imposta.
2. Il Comune verifica nei termini di legge la corrispondenza del valore attribuito all'immobile in relazione all'effettiva consistenza e destinazione d'uso dello stesso e, in caso di difformità, provvede ad attivare le procedure di cui all'art. 1, commi 336 e segg. della Legge 311/2004 e ad accertare l'imposta effettivamente dovuta.
3. Qualora il fabbricato sprovvisto di rendita insista sul territorio di due comuni contermini, l'imposta è dovuta al Comune sul quale territorio si rileva la superficie prevalente dell'immobile.

#### 6) FABBRICATI DI CATEGORIA D

1. 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 di cui al comma 3 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ai sensi del quale, fino all'anno in cui i fabbricati stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione ed è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.
2. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dalla data di presentazione della stessa. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

#### 7) BASE IMPONIBILE PER TERRENI EDIFICABILI

1. Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Al solo scopo di facilitare il versamento dell'imposta il Comune, con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. 446/1997, può stabilire dei valori di riferimento per le aree fabbricabili.

3. Viene, in ogni caso, al fine della determinazione del valore, riconosciuta priorità ai valori assegnati ai terreni in atti ufficiali, qualora fossero difforni da quelli determinati ai sensi del comma precedente.
4. Un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
5. Il Comune, ai sensi dell'art. 31 comma 20 della Legge 27 dicembre 2002 n. 289, comunica al proprietario l'intervenuta edificabilità dell'area con modalità che garantiscano l'avvenuto recapito della comunicazione, quali ad esempio raccomandate con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata.
6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del 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 anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, 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.
7. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e abitata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di utilizzo. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

#### **7bis) COESISTENZA DI AREE EDIFICABILI E NON ALL'INTERNO DELLA MEDESIMA PARTICELLA**

1. **Nel caso di terreni edificabili solo in parte, per i quali il contribuente si avvalga della facoltà di utilizzare i valori di riferimento al metro quadrato, per il conteggio della base imponibile, la parte di terreno non interessata da edificabilità, se appartenente alla medesima particella catastale, sconta l'imposta quale "area non edificabile", previa riduzione proporzionale (che tenga conto del rapporto tra porzione edificabile ed area totale) del reddito dominicale su cui effettuare il conteggio.**

1

#### **8) INAGIBILITA' O INABITABILITA' DEI FABBRICATI**

1. Ai fini della riduzione di cui all'art. 13, comma 3, lettera b del D.L. 201/2011, per inagibilità o inabitabilità dei fabbricati si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante o fatiscente), che determina una riduzione della redditività catastale e che rende impossibile l'utilizzo dell'immobile stesso come indicato nell'art. 6 comma 1 lettera c) del D.M. 28/1998; tali fabbricati necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 380/2001.
2. Ai fini dell'applicazione della riduzione occorre, quindi, che il fabbricato sia di fatto non utilizzato.

---

<sup>1</sup> articolo introdotto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29.07.2015

3. La riduzione si applica al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di inagibilità o inabitabilità.
4. A titolo esemplificativo si considerano inagibili quei fabbricati nei quali:
  - le fondazioni presentano gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
  - le strutture orizzontali (solaio e tetto di copertura) presentano lesioni tali da costituire pericoli a cose persone, con rischi di crollo;
  - le strutture verticali (muri perimetrali o di confine) o le strutture di collegamento (scale, rampe) presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - sia è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a cose o persone, sempre che gli stessi non siano abitati.
5. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità:
  - il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature);
  - il mancato utilizzo dovuto a lavori diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento degli edifici, conseguibile con interventi di manutenzione.
6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità o inabitabilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione di imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.
7. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. 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, riportante analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da dichiarazione di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità od inabitabilità dell'immobile.
8. Il Comune si riserva di accertare e di verificare quanto dichiarato, confermando le condizioni di fatiscenza dichiarate sulla base delle condizioni di cui al presente articolo, o rigettando motivatamente la richiesta.
9. L'inizio e la cessazione della condizione di inagibilità o inabitabilità dovranno essere dichiarate dal contribuente, attraverso dichiarazione di variazione IMU sulla base delle modalità e scadenze previste dalla legge. L'agevolazione di cui al presente articolo decorre, comunque, dal periodo a cui si riferisce la dichiarazione di cui sopra e non ha effetti retroattivi. La perizia o la dichiarazione di cui al comma 7 non sostituiscono l'obbligo dichiarativo.
10. L'omissione di uno degli adempimenti di cui al comma precedente comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione. Nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.

## 9) DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione prevista dall'art. 13 comma 10 del D.L. 201/2011 è maggiorata di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante

abituamente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

2. La disposizione non si applica in caso di affidamento o di affidamento preadottivo di cui agli articoli 2 e seguenti e 22 e seguenti della Legge 184/1983.
3. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro quattrocento (€ 400,00).
4. La maggiorazione deve essere rapportata ai mesi dell'anno nei quali si sono verificate le condizioni richieste dal comma 1 del presente articolo. A tal fine, il mese iniziale e quello finale si computano solo qualora le condizioni medesime si siano verificate e protratte per più di 15 giorni nel corso del mese in questione.
5. Il Comune, con la deliberazione di cui al comma 12bis e 13bis dell'articolo 13 del D.L. 201/2011, può disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

#### 10) 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.
2. Il Comune considera, altresì, direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

#### 10 bis) AGEVOLAZIONI PER IMMOBILI CONCESSI IN USO GRATUITO E RELATIVE PERTINENZE

1. Ai fini dell'eventuale applicazione di aliquota agevolata, da stabilirsi ogni anno con apposita deliberazione, si considerano abitazioni concesse in uso gratuito le unità immobiliari iscritte o iscrivibili in Catasto come unica unità immobiliare concessa gratuitamente a parenti in linea retta fino al secondo grado del soggetto passivo di imposta, che in esse abbiano stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale. Si considerano pertinenze degli immobili concessi in uso gratuito quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. L'agevolazione di cui al comma 1 è ammissibile solo se il concessionario non gode di diritti reali (anche se parziali) sull'immobile concesso in uso gratuito;
3. Il beneficio di cui al comma 1 viene concesso a seguito di istanza prodotta dal proprietario o titolare di altro diritto sull'immobile su modulistica predisposta dal comune.
4. Le istanze presentate ai fini dell'imposta Comunale sugli immobili si considerano valide anche per l'applicazione dell'agevolazione sull'Imposta Municipale Propria, a meno che non siano intervenute variazioni che abbiano modificato la situazione.

#### 11) ESENZIONI

1. Sono esenti dall'imposta:
  - a) gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dal Comune (fatta salva la disposizione di cui all'art. 13,

comma 11, del D. L. 201/2011), dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

- b) i fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 ad E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione della Repubblica Italiana e loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984, in quanto il Comune di Marano Ticino è ricompreso nell'elenco di cui alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993;
- h) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, (*enti, diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali*) destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (*attività dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana*);
- i) i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3 bis, del Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 in quanto il Comune di Marano Ticino risulta classificato tra i Comuni montani o parzialmente montani di cui all'elenco predisposto dall'ISTAT.

## 12) VERSAMENTI

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.
2. Non devono essere eseguiti versamenti per importi inferiori ad euro quattro (€ 4,00) su base annua, come stabilito dal Regolamento delle Entrate Comunali art. 13.
3. Le somme esposte per ogni singolo codice tributo vanno arrotondate secondo le modalità previste dall'articolo 1, comma 166, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e cioè con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

## 13) COMPENSAZIONI DI IMPOSTA

1. Il contribuente che intenda compensare le somme a credito con quelle dovute al Comune a titolo di IMU, deve darne preventiva comunicazione all'Ufficio Tributi, almeno trenta giorni prima di procedere alla suddetta compensazione.
2. Qualora la compensazione venisse operata senza la comunicazione di cui al comma 1, è discrezione dell'Ufficio contestare l'omissione totale o parziale del versamento di imposta, fatta salva la possibilità, per il contribuente, di presentare i relativi documenti giustificativi.

#### 14) DICHIARAZIONE

1. Le variazioni avvenute debbono essere dichiarate solo nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3 bis del D.Lgs 463/1997.
2. A titolo esemplificativo, i principali casi in cui permane l'obbligo dichiarativo sono:
  - a) quando il contribuente vuole fare valere il diritto ad ottenere riduzioni od agevolazioni di imposta (es.: fabbricati inagibili o inabitabili);
  - b) quando gli elementi rilevanti per il tributo dipendono da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche (es.: immobili di categoria D sforniti di rendita catastale sui quali si calcola il valore contabile, unità immobiliari che hanno smesso di/iniziato ad essere adibite ad abitazione principale, interventi di ristrutturazione, variazione del valore dell'area edificabile, dichiarazione di valore presunto di immobili non accatastati).
3. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del Decreto Legislativo n. 23 del 2011. 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.
4. Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'IMU.

#### 15) ACCERTAMENTI E RIMBORSI

1. Non si procede all'accertamento e alla riscossione qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo stabilito dall'art. 13 del Regolamento per le Entrate Comunali, con riferimento ad ogni periodo d'imposta.
2. Non si procede al rimborso di somme, comprensive di interessi, complessivamente inferiori all'importo stabilito dall'art. 13 del Regolamento per le Entrate Comunali.
3. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
4. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi, con maturazione giorno per giorno e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

## 16) CONTENZIOSO

1. In materia di contenzioso si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modificazioni.
2. Sono altresì applicati, secondo le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e dei criteri del Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218, e gli ulteriori istituti deflativi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme.
3. Le somme dovute a seguito del perfezionamento delle procedure di cui al precedente comma possono, a richiesta del contribuente, essere rateizzate, secondo quanto previsto dallo specifico regolamento in materia.

## 17) DISPOSIZIONI FINALI ED EFFICACIA

1. Le norme del presente regolamento si applicano in luogo di qualsiasi altra disposizione regolamentare con esse in contrasto.
2. Il presente regolamento entra in vigore il 1.01.2012 e si applica dal 1.01.2012