

**COMUNE DI OLGiate COMASCO
PROVINCIA DI COMO**

UFFICIO TRIBUTI

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE

**DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA
(I.M.U)**

DELIBERA CC. N. 46 del 28.09.2012

**COMUNE DI OLGIATE COMASCO
PROVINCIA DI COMO**

UFFICIO TRIBUTI

I N D I C E

ART. 1	DISPOSIZIONI GENERALI
ART. 2	DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA
ART. 3	BASE IMPONIBILE
ART. 4	SOGGETTI ATTIVI
ART. 5	SOGGETTI PASSIVI
ART. 6	QUOTA RISERVATA ALLO STATO
ART. 7	DEFINIZIONI DI ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATI ED AREE FABBRICABILI
ART. 8	AREE FABBRICABILI COLTIVATE DA IMPRENDITORI AGRICOLI E COLTIVATORI DIRETTI
ART. 9	ESENZIONI TERRENI AGRICOLI
ART. 10	AREE FABBRICABILI
ART. 11	RIDUZIONE FABBRICATI INAGIBILI /INABITABILI E FABBRICATI DI INTERESSE STORICO
ART. 12	ASSIMILAZIONI
ART. 13	VERSAMENTI
ART. 14	ACCERTAMENTO E LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA
ART. 15	RIMBORSI
ART. 16	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

**ART. 1
DISPOSIZIONI GENERALI**

COMUNE DI OLGIATE COMASCO
PROVINCIA DI COMO

UFFICIO TRIBUTI

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria 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 potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 446 del 15/12/1997 confermata dal D.Lgs. 23/2011.
3. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti

ART. 2

DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA

1. Ai sensi del comma 12 bis dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, per l'anno 2012, le aliquote stabilite dalla legge possono essere variate, nei limiti previsti, con deliberazione del Consiglio Comunale da adottare entro il 30 settembre 2012, che ha effetto dal 1° gennaio 2012.
2. Ai sensi del comma 13 bis dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, a partire dal 2013, la delibera di approvazione delle aliquote acquista efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del Decreto Legislativo 28 settembre 1998, n. 360, e i suoi effetti retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno al quale la delibera si riferisce. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e le detrazioni deliberate precedentemente si intendono prorogate di anno in anno

ART. 3

BASE IMPONIBILE

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 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
2. 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%, ai sensi dell'art. 3 comma 48 della L.662 del 23/12/1996, i moltiplicatori previsti dall'art. 13, comma 4 del D.L. 201 del 06/12/2011, convertito dalla L.214 del 22/12/2011.
3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto ed individuati al comma 3 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la base imponibile è determinata dal valore costituito dall'importo, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, aggiornato con i coefficienti indicati ai sensi del medesimo articolo 5 del Decreto Legislativo 504/1992.
4. Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, così come definita in base all'art. 10 del presente regolamento.

**COMUNE DI OLGIATE COMASCO
PROVINCIA DI COMO**

UFFICIO TRIBUTI

**ART. 4
SOGGETTI ATTIVI**

1. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Olgiate Comasco 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.

**ART. 5
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, 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;
 - e. l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale, in quanto titolare di un diritto di abitazione.

**ART. 6
QUOTA RISERVATA ALLO STATO**

1. Ai sensi dell'articolo 13, comma 11, del Decreto Legge n. 201 del 2011, è riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze di cui al comma 7 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 del medesimo articolo 13, l'aliquota di base di cui al comma 6, primo periodo, del su menzionato articolo 13.
2. La quota riservata allo Stato non si applica altresì: agli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari e agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e altri istituti comunque denominati; alle unità immobiliari assimilate all'abitazione principale ai sensi dell'articolo 10 del presente

**COMUNE DI OLGiate COMASCO
PROVINCIA DI COMO**

UFFICIO TRIBUTI

regolamento; agli immobili posseduti dal Comune nel proprio territorio; alla casa coniugale assegnata all'ex coniuge.

3. Alla quota di imposta riservata allo Stato non si applicano le detrazioni previste dall'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, nonché le detrazioni e riduzioni di aliquota deliberate dal Consiglio Comunale ai sensi del presente regolamento.

4. Il versamento della quota riservata allo Stato deve essere effettuato direttamente dal contribuente contestualmente a quello relativo alla quota comunale, secondo le modalità di cui all'articolo 13 del presente regolamento.

5. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal Comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

ART. 7

**DEFINIZIONI DI ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATI ED AREE
FABBRICABILI**

- 1.** Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1 del presente regolamento:
 - a.** 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 di cui al presente regolamento previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano ad un solo immobile;
 - b.** per "pertinenze dell'abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle 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;
 - c.** per "fabbricato" si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza risultante da atti catastali; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
 - d.** per "area fabbricabile" si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma

**COMUNE DI OLGIATE COMASCO
PROVINCIA DI COMO**

UFFICIO TRIBUTI

che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell'ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari;

- e. per "terreno agricolo" si intende il terreno adibito all'esercizio delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse

ART. 8

**AREE FABBRICABILI COLTIVATE DA IMPRENDITORI AGRICOLI E
COLTIVATORI DIRETTI**

1. Non si considerano aree fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99, iscritti nella previdenza agricola, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.
2. Per tali fattispecie vale quanto indicato dal successivo articolo 9

ART. 9

ESENZIONI TERRENI AGRICOLI

1. Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera h) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, sono da considerate esenti dall'imposta i terreni agricoli insistenti nel Comune di Olgiate Comasco, in quanto inserito nell'elenco dei Comuni ricadenti in aree montane o di collina, allegato alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993 e pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993 – Serie generale n. 53, fatta salva eventuale diversa individuazione da emanarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali

ART. 10

AREE FABBRICABILI

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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, desumibile anche da atti pubblici o perizie giurate.

**COMUNE DI OLGIATE COMASCO
PROVINCIA DI COMO**

UFFICIO TRIBUTI

2. A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, convertito in Legge n. 248 del 07/08/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
3. Il Comune con apposita deliberazione di Giunta Comunale, a soli fini identificativi e non vincolanti, adottati unicamente come supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.
4. Per gli anni successivi, i valori delle are edificabili deliberati, verranno aggiornati annualmente con riferimento alla variazione media intervenuta nei dodici mesi precedenti dell'Indice Nazionale dei Prezzi al Consumo per le famiglie di oeprai e impiegati (FOI) determinato dall'ISTAT. La rilevazione dovrà essere effettuata a cura dell'ufficio competente e pubblicizzata nei modi più opportuni.

**ART. 11
RIDUZIONE FABBRICATI INAGIBILI/ INABITABILI
E FABBRICATI DI INTERESSE STORICO**

1. La base imponibile è **ridotta del 50** per cento :
 - a) per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art.10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42
 - b) per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità/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 Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.
2. L'inagibilità/inabitabilità di un immobile consiste in un degrado strutturale quale fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettere a), b) della Legge Regione Lombardia 11/03/2005 n. 12 e che si trova nelle seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
 - b) strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
3. La riduzione d'imposta decorre dalla data di sopravvenuta inagibilità o inabitabilità, che deve essere dichiarata dal proprietario entro 60 giorni. L'ufficio tecnico comunale accerterà e verificherà quanto dichiarato entro i 60 giorni successivi al deposito della dichiarazione al protocollo comunale, confermando le condizioni di fatiscenza dichiarate sulla base delle condizioni di cui alle lettere a), b), c), del precedente comma, o rigettando motivatamente la richiesta.

**COMUNE DI OLGiate COMASCO
PROVINCIA DI COMO**

UFFICIO TRIBUTI

**ART. 12
ASSIMILAZIONI**

1. Ai fini della presente imposta si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, 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. 13
VERSAMENTI**

1. Il versamento deve essere eseguito mediante utilizzo del Modello F24 secondo le disposizioni dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite dai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello e dei codici tributo.
2. IL versamento dell'imposta in questione si considera regolarmente effettuato anche se effettuato da un contitolare per conto degli altri.
3. Il contribuente che effettua il pagamento è tenuto a darne comunicazione all'ufficio tributi indicando i titolari per i quali il versamento è stato effettuato.
4. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 12,00 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

1. Non sono eseguiti rimborsi per importi pari o inferiori alla soglia fissata dall'articolo 13 del presente regolamento.

**ART. 14
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 ai sensi dell'art. 15 del Regolamento per la disciplina generale delle entrate approvato con deliberazioni consiliari nn. 89/2000 e 15/2010.
3. A seguito di idonea previsione normativa dello Stato, per incentivare l'attività di controllo

**COMUNE DI OLGIATE COMASCO
PROVINCIA DI COMO**

UFFICIO TRIBUTI

sarà determinata con specifico provvedimento una quota delle somme effettivamente accertate a titolo definitivo, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria.

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.15
RIMBORSI**

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta, per la quota di competenza comunale, 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.

2. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo disciplinato dall'articolo 13.

**ART. 16
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1 gennaio 2012.