

**COMUNE DI CASCIAGO**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA  
DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

*Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 02.07.2012*

## SOMMARIO

<i>ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....</i>	.....
<i>ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA.....</i>	.....
<i>ART. 3 SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA .....</i>	.....
<i>ART. 4 PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA.....</i>	.....
<i>ART. 5 DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE, TERRENO AGRICOLO.....</i>	.....
<i>ART. 6 ABITAZIONE PRINCIPALE - ASSIMILAZIONI .....</i>	.....
<i>ART. 7 AGEVOLAZIONI - RIDUZIONI .....</i>	.....
<i>ART. 8 DICHIARAZIONI.....</i>	.....
<i>ART. 9 VERSAMENTI.....</i>	.....
<i>ART. 10 VALORE DELLE AREE FABBRICABILI .....</i>	.....
<i>ART. 11 ALIQUOTE .....</i>	.....
<i>ART. 12 ESENZIONI.....</i>	.....
<i>ART. 13 OPERAZIONI DI CONTROLLO.....</i>	.....
<i>ART. 14 RATEIZZAZIONE .....</i>	.....
<i>ART. 15 ACCERTAMENTO CON ADESIONE DEL CONTRIBUENTE.....</i>	.....
<i>ART. 16 CONTENZIOSO.....</i>	.....
<i>ART. 17 FUNZIONARIO RESPONSABILE .....</i>	.....
<i>ART. 18 COMPENSO INCENTIVANTE LA PRODUTTIVITÀ.....</i>	.....
<i>ART. 19 ENTRATA IN VIGORE .....</i>	.....

## **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

### **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento viene adottato ai sensi dell'art. 52 del D.lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 e disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per tutto ciò che non viene espressamente qui previsto, sono applicabili la normativa istitutiva del tributo e, in particolare, il D.lgs 14/03/2011 n°23, l'art.13 del D.L. 6/12/2011 n°201 convertito in legge, il D.L. 02/03/2012 n. 16 convertito in legge e le disposizioni recate dal D.lgs 30/12/1992 n°504 e dal D.lgs 15/12/1997 n°446, nonché da altre normative in quanto compatibili e/o richiamate nelle suddette disposizioni.

### **ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA**

L'imposta è annuale. La sua applicazione si estende a tutti gli immobili compresi nel territorio comunale ad eccezione di quelli esenti ai sensi di legge fra i quali sono ricompresi quelli appartenenti al Comune di Casciago soggetto passivo d'imposta.

### **ART. 3 SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA**

1. L'imposta è dovuta da chiunque, persona fisica o giuridica, italiana o straniera, sia proprietaria di immobili siti sul territorio comunale, ovvero titolare, sugli stessi, di un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), enfiteusi, superficie, con esclusione quindi del nudo proprietario e del conduttore. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario. Nel caso di concessioni su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.
1. Ai soli fini IMU l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

### **ART. 4 PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

Presupposto d'imposta è il possesso di fabbricati, ancorché abusivi o privi di rendita catastale, ivi comprese l'abitazione principale e le sue pertinenze (così come definite dall'art. 13, comma 2, del D.L. n° 201/2011), nonché di aree fabbricabili, siti nel territorio comunale di Castelseprio, a qualsiasi uso destinati, inclusi i beni strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

**ART. 5**  
**DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE, TERRENO AGRICOLO**

1. **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; in tal caso costituisce pertinenza il terreno destinato in modo durevole a servizio o ad ornamento di un fabbricato rispetto al quale si configuri un oggettivo rapporto di accessorietà.

Il fabbricato di nuova realizzazione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, dalla data in cui viene comunque utilizzato e/o dalla data in cui viene iscritto in catasto.

2. **Per area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale vigente, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Non sono considerati edificabili i terreni, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli di cui all'art. 1 del D.lgs. 29/03/2004, n°99, iscritti nella previdenza agricola, che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Il Responsabile dell'Area Tecnica, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale, in base ai suddetti criteri, è fabbricabile.

3. **Per terreno agricolo**, si intende quello utilizzato per l'attività di coltivazione, per la silvicoltura, per l'allevamento del bestiame e per le attività connesse.

**ART. 6**  
**ABITAZIONE PRINCIPALE - ASSIMILAZIONI**

1. Ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. n°201/2011, per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed 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 in immobili diversi situati nello stesso territorio comunale di Casciago, 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 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. In applicazione della facoltà di cui all'art 13 comma 10 del D.L. 201/2011 e s.s. modifiche ed integrazioni si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con le sopra specificate limitazioni, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da soggetto anziano o disabile che acquisisca la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

3. Si considera, altresì, direttamente adibita ad abitazione principale, con le sopra specificate limitazioni, l'unità immobiliare posseduta sul territorio comunale di Casciago da cittadini italiani

non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto, a condizione che la stessa non risulti locata.

4. L'assimilazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 è estesa anche alle eventuali pertinenze nei limiti di tipologia e numero previsti al comma 1, e riguarda comunque solo l'unità immobiliare di residenza immediatamente precedente al trasferimento, come riscontrabile dai registri anagrafici comunali.

## **ART. 7 AGEVOLAZIONI – RIDUZIONI**

1. Viene applicata un'aliquota differenziata in caso di abitazione concessa in uso gratuito dal titolare del diritto di proprietà a parenti in linea retta sino al 1° grado ed affini, anch'essi sino al 1° grado, che la occupano quale loro abitazione principale. L'agevolazione si intende alle pertinenze nei limiti di legge. Il proprietario deve attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto mediante specifica comunicazione in carta semplice indirizzata al funzionario responsabile entro il termine di scadenza del versamento a saldo dell'imposta, la cui validità viene conservata anche per gli anni successivi in caso di condizioni immutate. Nel caso in cui le condizioni di cui sopra vengano meno, è fatto obbligo al proprietario di presentare formale dichiarazione di variazione entro il 30 giugno dell'anno successivo.

E' condizione di ammissibilità per l'aliquota agevolata che il concessionario a titolo gratuito non sia titolare di altri diritti reali su immobili ubicati sul territorio del Comune di Casciago.

L'agevolazione decorre dall'anno d'imposta in cui è presentata l'istanza nei termini sopraindicati.

2. Viene applicata un'aliquota differenziata per gli immobili locati a terzi che li utilizzano quale abitazione principale; l'agevolazione si riferisce anche alle pertinenze, nei limiti di legge.

L'agevolazione d'imposta è riconosciuta solo nei confronti di alloggi locati alle condizioni stabilite da accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori.

Il proprietario dell'immobile in oggetto deve attestare la sussistenza delle prescritte condizioni con apposite comunicazioni da presentare entro il termine di versamento del saldo, allegando copie del contratto registrato.

L'agevolazione si applica a decorrere dall'anno d'imposta successivo e conserva valore fino a quando non intervengono modifiche che devono obbligatoriamente essere comunicate al Comune per scritto.

3. Viene applicata un'aliquota differenziata relativamente agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari o concesse in godimento dalle Cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che i canoni versati siano inferiori od uguali ai canoni concordati secondo le intese fra le diverse organizzazioni di categoria. Fermo restando che la quota di riserva a cui lo Stato rinuncia sarà di spettanza del Comune, oltre all'aliquota agevolata verrà riconosciuta anche la detrazione nella misura massima di legge, esclusa l'ulteriore riduzione per i figli di età inferiore a 26 anni.

4. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. La riduzione è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le suddette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione prendendosi a riferimento per l'inabitabilità l'art. 3.1.7 del Regolamento di igiene e per l'inagibilità l'art. 26 del D.P.R. 380/2011 e del Regolamento locale d'igiene.

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare idonea dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, entro sessanta giorni dal verificarsi delle suddette condizioni. Se il proprietario supera tale termine, può sempre denunciare la situazione beneficiando della riduzione

dal momento in cui presenta la domanda, con una validità massima di 60 giorni precedenti la dichiarazione.

Nel momento in cui vengono meno le condizioni di inagibilità o inabitabilità, il contribuente comunica al funzionario responsabile della gestione del tributo, entro trenta giorni dal verificarsi delle condizioni, anche con raccomandata semplice, la data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero se antecedente, la data dalla quale l'immobile è comunemente utilizzato.

In tutti i casi il Comune può effettuare accertamenti d'ufficio per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente.

## **ART. 8 DICHIARAZIONI**

1. Ai sensi dell'art. 13, comma 12-ter, del D.L. n. 201/2011, i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU entro 90 gg 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'art. 9, comma 6, del D.lgs n°23/2011. 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. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

2. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

3. Le dichiarazioni ICI già presentate agli uffici comunali hanno effetto anche ai fini IMU, in quanto compatibili e purché non siano verificate variazioni dei dati ed elementi già dichiarati cui consegua una diversa quantificazione dell'obbligazione tributaria.

## **ART. 9 VERSAMENTI**

1. I soggetti passivi indicati nell'art. 3, devono effettuare il versamento dell'imposta nei tempi stabiliti dall'art. 9, comma 3, del D.lgs n. 23/2011, ossia in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, fatte salve eventuali diverse date fissate dal legislatore, ovvero in unica soluzione entro il 16 giugno di ogni anno.

2. Per l'anno 2012 valgono le disposizioni transitorie recate dall'art. 13, comma 12-bis, del D.L. n°201/2011 e quindi il pagamento dovrà essere effettuato in due rate, con esclusione del pagamento in unica soluzione, mentre unicamente per le abitazioni principali potrà essere scelto anche un pagamento in tre rate.

3. I versamenti devono essere effettuati secondo le disposizioni di cui all'art.17 del D.lgs n. 241/1997, con le modalità stabilite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, nonché, a decorrere dall'1/12/2012, tramite apposito bollettino postale.

4. L'imposta dovuta a seguito di avvisi di accertamenti emessi dagli uffici comunali può essere versata con le seguenti modalità:

- a) direttamente presso la Tesoreria Comunale;
- b) mediante versamento su conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale.

5. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta dovuta da ciascun obbligato, per l'anno di riferimento, risulta inferiore o uguale a euro 2,50.

## **ART. 10 VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D.lgs. 504/92, la Giunta Comunale può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali delle aree previste come edificabili in base alla vigente pianificazione urbanistica; se non deliberati, si intendono confermati i valori venali dell'anno precedente.

Dato che i valori venali eventualmente stabiliti dalla Giunta hanno valore solo indicativo al fine di agevolare il cittadino al momento del calcolo dell'imposta da versare e non sono quindi vincolanti sia per il Comune che per il contribuente, resta impregiudicata la possibilità per il Comune di accertamento nel caso in cui la base imponibile dichiarata dal contribuente, anche se in linea con i parametri comunali, risulti inferiore a quella effettiva di mercato. In tale eventualità non saranno comunque applicate sanzioni, ma solo gli interessi legali sul minor versamento.

Qualora il contribuente abbia dichiarato e versato l'imposta per un valore superiore a quello che risulta dall'applicazione dei valori predeterminati dalla Giunta Comunale, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza dell'imposta versata.

2. La tabella di cui al comma 1 viene elaborata, sulla scorta della destinazione urbanistica delle singole aree, delle concrete possibilità edificatorie e dell'andamento del mercato immobiliare, dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Essa è approvata dalla Giunta Comunale, con deliberazione avente effetto dall'anno in corso. Può essere periodicamente modificata; per il primo anno di applicazione del presente Regolamento si utilizzano quali valori di riferimento quelli approvati con la deliberazione di Giunta Municipale n. 66 del 21 giugno 2012.

## **ART. 11 ALIQUOTE**

1. Entro la data prevista per l'approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale stabilisce l'aliquota o le aliquote d'imposta per l'anno successivo, ovvero per l'anno in riferimento al quale viene approvato il bilancio di previsione annuale, avendo riguardo a criteri di equità fiscale, compatibilmente con le esigenze di bilancio.

2. Con la stessa deliberazione, il Consiglio Comunale determina le eventuali misure agevolative, stabilendone i criteri di applicazione.

## **ART. 12 ESENZIONI**

Ferme restando le esenzioni previste dalla vigente normativa, si specifica che sono esenti da IMU, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. h), del D.Lgs. n. 504/1992, i terreni agricoli e i fabbricati rurali a uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis del D.L. n. 557/1993, in quanto Casciago rientra attualmente tra i comuni classificati montani e parzialmente montani.

**ART. 13**  
**ATTIVITA' DI CONTROLLO, RISCOSSIONE COATTIVA E RIMBORSI**

1. L'attività di accertamento, in rettifica o d'ufficio, la riscossione coattiva ed il rimborso delle somme versate e non dovute, sono disciplinate dall'art. 1, commi 161, 162, 163 e 164, della Legge 27/12/2006 n. 296.
2. Sulle somme dovute a titolo di IMU a seguito di violazioni contestate, si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza del giorno in cui sono divenuti esigibili.
3. Sulle somme da rimborsare, per la quota di competenza comunale, è corrisposto l'interesse nella misura del tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
4. Il provvedimento di rimborso deve essere effettuato entro cento ottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
5. Non si dà luogo ad accertamento o al rimborso qualora l'ammontare totale dovuto, comprensivo o costituito solo da sanzioni o interessi, per ciascuna annualità, non superi l'importo complessivo di €. 12,00.
6. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al comune stesso a titolo di imposta municipale propria.

**ART. 14**  
**RATEIZZAZIONE**

1. Il comune, su richiesta del contribuente, può concedere qualora la somma dovuta sia superiore a €. 2.500,00, 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 6 rate bimestrali di pari importo, previo versamento della prima rata entro 20 giorni dalla definizione. Sulle restanti rate si applicano gli interessi legali.
2. Qualora l'importo da rateizzare superi l'importo di €. 5.000,00, deve essere richiesta al contribuente adeguata garanzia fidejussoria o bancaria. Entro 10 giorni dal versamento della prima rata il contribuente fa pervenire all'ufficio la quietanza dell'avvenuto pagamento e la documentazione relativa alla prestazione di garanzia.
3. In caso di mancato pagamento di una rata, il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione; l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in un'unica soluzione; l'importo non può più essere rateizzato.
4. Il provvedimento di rateizzazione o di sospensione è emanato dal funzionario responsabile del tributo.

**ART. 15**  
**ACCERTAMENTO CON ADESIONE DEL CONTRIBUENTE**

Per la definizione dei provvedimenti di accertamento emessi a seguito dell'attività di controllo posta in essere dal Comune si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997 n. 218 e del regolamento comunale adottato a norma dell'art. 50 della legge 27 dicembre 1997 n. 449.

**ART. 16**  
**CONTENZIOSO**

Le eventuali controversie riguardanti l'applicazione dell'IMU, come disciplinata dal presente regolamento, appartengono alla giurisdizione tributaria, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.Lgs. n. 546/1992.

**ART. 17**  
**FUNZIONARIO RESPONSABILE**

1. Con provvedimento della Giunta Municipale viene designato un funzionario al quale sono conferite le funzioni ed i poteri di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta. Il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste e gli avvisi, apponendo il visto di esecutività sui ruoli e disponendo eventuali rimborsi.
2. L'Amministrazione Comunale comunica alla Direzione centrale per la fiscalità locale del Ministero delle Finanze, il nominativo del funzionario responsabile.

**ART. 18**  
**COMPENSO INCENTIVANTE LA PRODUTTIVITA'**

Qualora sia espressamente previsto dalla legge istitutiva dell'IMU la possibilità di incentivare l'attività di controllo gestita in forma diretta dagli uffici comunali, una quota delle somme effettivamente incassate, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale del Servizio Tributi che ha partecipato a tale attività.

A tal fine sono determinate le seguenti percentuali:

- l'8% del gettito dell'imposta municipale propria riscosso a seguito dell'attività di accertamento nell'esercizio precedente a quello di riferimento destinato all'incentivazione del personale dell'ufficio tributi, ripartito in base a criteri generali concordati con le rappresentanze sindacali;
- Il 30% dello stesso gettito di cui alla precedente lettera a) è destinato al potenziamento strutturale del Settore Tributi.

**ART. 19**  
**ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento trova applicazione dall'anno d'imposta 2012.