



**COMUNE SANTA MARGHERITA LIGURE**  
Provincia di Genova

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA – (I.M.U.)**

Approvato con deliberazione C.C. n. 24 del 04.06.2012

## Indice

- Art. 1 Oggetto del regolamento e istituzione dell'imposta;
- Art. 2 Presupposto impositivo e soggetti passivi;
- Art. 3 Abitazione principale;
- Art. 4 Pertinenze;
- Art. 5 Base imponibile;
- Art. 6 Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili;
- Art. 7 Aliquote stabilite dallo Stato e detrazioni di imposta;
- Art. 8 Aliquote comunali;
- Art. 9 Esenzioni;
- Art. 10 Riduzioni;
- Art. 11 Dichiarazioni;
- Art. 12 Versamenti;
- Art. 13 Accertamento con adesione;
- Art. 14 Accertamenti;
- Art. 15 Attività di controllo;
- Art. 16 Contenzioso;
- Art. 17 Rateizzazione;
- Art. 18 Norme di rinvio;
- Art. 19 Entrata in vigore.

## Art. 1

### Oggetto del Regolamento e istituzione dell'imposta

Ai sensi dell'art. 13 D.L. 201/2011 convertito con Legge 22 dicembre 2011, n. 214 "l'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i Comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n.23 in quanto compatibili".

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D. Lgs. 446/1997, integra le disposizioni di legge al fine di disciplinare l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nel Comune di Santa Margherita Ligure.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni normative vigenti.

## Art. 2

### Presupposto impositivo e soggetti passivi

Presupposto dell'imposta, ai sensi dell'art. 13 comma 2 del D.L. 201/2011, è il possesso di immobili di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 504/1992, quindi fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli ( i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sono esenti dall'imposta), compresi l'abitazione principale e le sue pertinenze. Sono soggetti passivi IMU i proprietari o titolari di diritti reali di godimento; nel caso di concessione di area demaniale, il soggetto passivo è il concessionario; per gli immobili concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario.

## Art. 3

### Abitazione principale

Come stabilito dall'art. 13 comma 2 del D.L. 201/2011, si intende per abitazione principale l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella 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.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più

soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro.

Si intende direttamente adibita ad abitazione principale, ai sensi dell'art. 13, c. 10 l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o 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.

Aliquota agevolata e detrazione si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (art. 8 comma 4 D. Lgs 504/1992).

L'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione si applicano anche al coniuge assegnatario della casa coniugale, come stabilito dal comma 12 quinquies dell'art. 4 del D.L. 16/2012 in quanto tale assegnazione, ai soli fini IMU si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione.

#### Art. 4 Pertinenze

Per pertinenza dell'abitazione principale, ai sensi dell'art. 13 comma 2 L. 214/2011, 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.

#### Art. 5 Base imponibile.

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. 504/1992 e dei commi 4 e 5 del D.L. 201/2011, così come convertito dalla Legge 214/2011.

Per i fabbricati iscritti a Catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, ai sensi dell'art. 3 c. 48 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati di categoria A (esclusi gli A10) e per le categorie C2-C6 e C7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie C3 - C4 e C5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D5;

- 80 per la categoria catastale A10;
- 60 per la categoria catastale D, dal 2013 diventa 65;
- 55 per i fabbricati della categoria C1.

#### Art. 6

#### Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili

Si intende per area fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità; l'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

L'Ufficio Urbanistica, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti nel presente articolo.

I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta in base al valore venale imponibile dell'area sulla quale sono edificati o risultano in corso di edificazione, fino al loro definitivo accatastamento e all'attribuzione in atti del classamento.

I fabbricati che risultano censiti a Catasto come "unità collabenti" non sono soggetti all'imposta come fabbricati in quanto privi di rendita catastale, bensì come area fabbricabile sulla base della potenzialità edificatoria dell'area di sedime, determinata anche computando il volume delle unità collabenti.

Allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso, i contribuenti possono produrre valutazioni circa il valore venale dell'area fabbricabile, secondo i criteri previsti dall'articolo 5, commi 5 e 6 del Decreto Legislativo 504/1992, che l'Ente si riserva di accettare previa verifica della congruità.

#### Art. 7

#### Aliquote stabilite dallo Stato e detrazioni di imposta

Come stabilito dall'art. 13 comma 6 l'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76.

L'aliquota per l'abitazione principale e relative pertinenze, comma 7, è pari allo 0.4 per cento, con detrazione di 200,00 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, proporzionalmente ai soggetti passivi e alle relative quote.; per gli anni 2012 e 2013 si aggiunge una detrazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore ai 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente in tale unità immobiliare.

E' 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, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale e

per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

#### Art. 8 Aliquote comunali

I Comuni con delibera di Consiglio Comunale possono modificare in aumento o diminuzione l'aliquota di base sino a 0.3 punti percentuali e l'aliquota per l'abitazione principale e pertinenze fino a 0.2 punti percentuali.

Inoltre, il Comune può ridurre e applicare aliquote agevolate, con apposita delibera consiliare secondo le disposizioni di legge, nei casi di:

- immobili locati con contratto registrato agevolato (4+4 o 3+2) a soggetti residenti in tale unità immobiliare, con presentazione all'Ufficio di apposita dichiarazione, specificando il nominativo dell'inquilino e i dati catastali dell'immobile, precisando che per usufruire di tale agevolazione occorre sia la registrazione del contratto che la residenza anagrafica dell'inquilino;
- abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado (genitori e figli) e di secondo grado collaterale (fratelli e sorelle), ove gli stessi hanno stabilito la propria residenza anagrafica e abbiano anche la dimora abituale, presentando apposita dichiarazione all'Ufficio, specificando il rapporto di parentela e i dati catastali dell'immobile.

La determinazione delle aliquote agevolate che il Comune deciderà di stabilire, verranno approvate annualmente con delibera di Consiglio Comunale, secondo le disposizioni vigenti in materia.

#### Art. 9 Esenzioni

Sono esenti dall'imposta municipale propria, come disposto dall'art. 9 comma 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti nel proprio territorio da regioni, province e comuni, comunità montane e consorzi fra detti enti, e dagli enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Si applicano, inoltre, le esenzioni di cui all'art. 7 comma 1 lettere b) c) d) e) f) h) ed i) del Decreto 504/1992, nonché i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3 bis del D. L. 557/1993 convertito in Legge 133/1994, ubicati nei Comuni classificati montano o parzialmente montani di cui all'elenco del Comuni italiani predisposto dall'Istituto Nazionale di Statistica.

## Art. 10 Riduzioni

La base imponibile è ridotta del 50%:

- per i fabbricati di interesse storico artistico, di cui all'art. 10 del codice di cui al D. Lgs. 42/2004;
- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; l'inagibilità-inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, in alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del T. U. di cui al D. P. R. 445/2000.

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria; si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitino di interventi di restauri 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 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti o fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o a persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o a persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni;
- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc...).

Il comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente, mediante l'Ufficio tecnico comunale o mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

## Art. 11 Dichiarazioni.

Nel caso in cui i dati rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta non siano conoscibili all'Ente tramite la procedura telematica del Modello Unico

Informativo (acquisti, vendite), i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione di variazione entro 90 giorni dalla data in cui è intervenuta una variazione ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello che sarà approvato con apposito Decreto Ministeriale.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo sorge al 1/1/2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

## Art. 12 Versamenti

Ai sensi dell'art. 9 comma 2 del D.L. 23/2011, l'imposta è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso: a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

A ogni anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso, in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, oppure in unica soluzione annuale entro il 16 giugno.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato mediante utilizzo del modello F24, solo dal 1 dicembre 2012 sarà possibile versare il saldo anche mediante bollettino postale.

Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e le detrazioni statali, la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, sulle aliquote deliberate dal Comune.

Per l'anno 2012, l'imposta per l'abitazione principale e pertinenze può essere versata alle scadenze di legge oppure in tre rate, di cui la prima o la seconda in misura pari ad un terzo dell'imposta entro il 16 giugno e 16 settembre, la terza rata entro il 16 dicembre a saldo dell'imposta con conguaglio sulle altre rate.

Si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare, anche per conto degli altri, purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale risulta essere inferiore a 12,00 Euro.

## Art. 13 Accertamento con adesione.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218.



Art. 14  
Accertamenti.

Per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso si applica l'art. 9 comma 7 del D. Lgs. 23/2011.

Sulle somme dovute per l'imposta non versata e accertata per omesso versamento o rettifica dell'imposta, si applicano gli interessi moratori nella misura di 3 (tre) punti percentuali di differenza rispetto al tasso legale vigente al momento dell'emissione dell'avviso di accertamento, come deliberato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 20/3/2007.

E' consentito al contribuente di compensare il credito accertato e maturato con l'imposta da versare.

Art. 15  
Attività di controllo.

L'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.

La Giunta Comunale e il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamento con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

Art. 16  
Contenzioso.

Si rimanda al D. Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 in quanto compatibile per le disposizioni sul contenzioso tributario.

Art. 17  
Rateizzazione

A richiesta dell'interessato, a seguito di accertamenti emessi in sede di attività di controllo e superiori a euro 2.000,00 è ammesso il pagamento in quattro rate bimestrali posticipate di pari importo, indicizzate al tasso legale, aumentato di tre punti ( come da deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 20/3/2007).

Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva rende nulla la rateizzazione.

Art. 18  
Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al D.L. 14 marzo 2011, n. 23, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 così come convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e modificato con le disposizioni del D.L. 16/2012 nonché del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ove compatibile e non espressamente abrogato dalle norme che istituiscono l'IMU. Si intendono richiamate le norme della Legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto del Contribuente).

Art. 19  
Entrata in vigore.

Il presente regolamento entra in vigore il primo gennaio dell'anno in cui la relativa deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 53 comma 16 della Legge 388/2000, così come modificato dall'art. 27 comma 8 della Legge n. 448/2001.