



**COMUNE DI  
ALBAREDO PER SAN  
MARCO**

Provincia di Sondrio

**Regolamento per l'applicazione  
dell'imposta Municipale Propria  
IMU**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 24.07.2020

Art. 1	<i>Oggetto</i>
Art. 2	<i>Presupposto</i>
Art. 3	<i>Soggetti passivi</i>
Art. 4	<i>Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo</i>
Art. 5	<i>Base imponibile dei fabbricati</i>
Art. 6	<i>Base imponibile delle aree fabbricabili</i>
Art. 7	<i>Fabbricati dichiarati di interesse storico artistico e fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili</i>
Art. 8	<i>Aliquote e detrazioni</i>
Art. 9	<i>Abitazione principale</i>
Art. 10	<i>Equiparazione all'abitazione principale</i>
Art. 11	<i>Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari</i>
Art. 12	<i>Esenzioni</i>
Art. 13	<i>Quota statale del tributo</i>
Art. 14	<i>Versamenti</i>
Art. 15	<i>Dichiarazione</i>

## **ART. 1 OGGETTO**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art.52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n.446 disciplina l'applicazione nel Comune di Albaredo per San Marco a decorrere dall'anno 2020, dell'imposta municipale propria (IMU) disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 dell'articolo 1 della Legge 160 del 27 dicembre 2019.
2. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Albaredo per San Marco.

## **ART. 2 PRESUPPOSTO**

1. Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, esclusa, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8 e A/9.
2. L'imposta municipale propria, sempre a decorrere dal 01/01/2020, non si applica altresì:
  - a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
  - b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture;
  - c) casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito del provvedimento del Giudice che costituisce diritto di abitazione in capo al genitore affidatario;
  - d) ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

- e) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.

### **ART. 3 SOGGETTI PASSIVI**

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili siti nel territorio del Comune di Albaredo per San Marco, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.  
Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
2. Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica locati con patto di futura vendita, l'imposta è dovuta dall'ente proprietario.
3. Il genitore affidatario dei figli, a seguito del provvedimento del Giudice che costituisce diritto di abitazione in capo al genitore affidatario.
4. Il coniuge superstite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 540 del codice civile, anche quando concorra con altri chiamati, è tenuto al pagamento dell'imposta in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comune.

### **ART. 4 DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE E TERRENO AGRICOLO**

Restano ferme le definizioni di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo di cui al comma 741 dell'articolo 1 della Legge 160 del 27 dicembre 2019.

### **ART. 5 BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI**

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. 6 BASE IMPONIBILE DELLE 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.
2. A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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.

4. Il Comune, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse, tali valori non assumono per l'Ente autolimitazione del potere di accertamento bensì carattere minimo e di indirizzo.

#### **ART.7 FABBRICATI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI/INABITABILI**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

1. Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
2. 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 o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione di cui all'articolo 17 del presente regolamento. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inabitabilità/inagibilità del fabbricato redatta da parte di un tecnico abilitato, allegata alla stessa unitamente alla documentazione fotografica.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari catastalmente autonome, anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili;
4. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.
5. Non sono considerati inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione.
6. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti di fornitura di acqua, luce, gas, fognatura ecc..
7. La riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di cui sopra si applica dalla data attestante lo stato di inagibilità o inabitabilità certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero, nel caso in cui il contribuente si avvalga della dichiarazione sostitutiva, dalla data di dichiarazione all'Ufficio Tributi del Comune di Albaredo per San Marco;

#### **ART. 8 ALIQUEUTE E DETRAZIONI**

Le aliquote e la detrazione del tributo sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n. 446 s.m.i.;

#### **ART. 9 ABITAZIONE PRINCIPALE**

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare distintamente accatastata, 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, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

#### **ART 10 EQUIPARAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Dal 1 gennaio 2016 la base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie Catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal

soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

#### **ART. 11**

### **ABITAZIONE POSSEDUTA A TITOLO DI PROPRIETÀ O DI USUFRUTTO DA ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI**

Si considera direttamente adibita ad abitazione principale, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che trasferiscono 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 soggiacciono le eventuali pertinenze.

#### **ART. 12**

### **ESENZIONI**

1. Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. Si applicano le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d) e), f), h) ed i) del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504.
3. Sono esenti dall'imposta i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9 comma 3 bis del decreto legge 30/12/1993, n. 557 convertito dalla Legge 26/02/1994, n. 133.
4. L'imposta non è dovuta per i terreni agricoli in quanto il Comune **di** Albaredo per San Marco ricade in aree montane inserite nell'elenco di cui alla circolare n. 9 del 14 giugno 1993, come previsto dall'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984.
5. Le esenzioni di cui ai commi precedenti spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla norma.

#### **ART. 13**

### **QUOTA STATALE DEL TRIBUTO**

1. E' riservato allo Stato, ai sensi del comma 744 dell'articolo 1 della Legge 160 del 27 dicembre 2019, il gettito dell'imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato all'aliquota standard prevista dello 0,76%.
2. Il Comune ha facoltà di aumentare l'aliquota applicata ai predetti fabbricati fino all'aliquota massima del 1,06%. Il relativo gettito è di competenza del Comune.
3. La riserva di cui al comma 1 non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dal Comune e che insistono sul suo territorio.
4. Per l'accertamento, la riscossione, le sanzioni, i rimborsi, gli interessi e il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di IMU. Le attività di accertamento e riscossione sono svolte dal Comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

#### **ART. 14**

### **VERSAMENTI**

1. Restano ferme le disposizioni previste dai commi 761, 762, 763 dell'art. 1 della Legge n. 160/2019.
2. L'importo non è dovuto qualora l'ammontare totale annuo sia uguale o inferiore a € 12,00

3. Il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso è effettuato in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, oppure in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno, mediante utilizzo del Modello F24 secondo le disposizioni dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 241/97 e dell'apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello e dei codici tributo o del bollettino postale approvato con D.M. 23/11/2012.
4. Il versamento della prima rata è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del Decreto Legislativo 360/1998 entro la data del 28 ottobre di ciascun anno. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre anzidetto si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.
5. Gli enti non commerciali effettuano il versamento dell'imposta esclusivamente mediante modello F24, secondo le disposizioni dell'art. 17 del Decreto Legislativo 241/1997, in 3 rate. Le prime due, di importo ciascuna pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, entro i termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento. La terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.
6. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
7. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un solo contitolare anche per conto degli altri, purché l'imposta dovuta per l'anno di imposizione sia stata totalmente assolta.
8. Resta fermo che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta in sede di accertamento in rettifica o d'ufficio o di irrogazione di sanzioni continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

## **ART. 15 DICHIARAZIONE**

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo 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 che sarà approvato con apposito decreto ministeriale. 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. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.
3. Restano ferme le dichiarazioni di successione presentate ai sensi dell'articolo 15, comma 2, della legge 383/2001, in forza del quale, per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione «l'erede e i legatari non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili» (agenzia delle Entrate, circolare 91/E del 18 ottobre 2001, paragrafo 4).
4. Non si dà luogo alla dichiarazione, per quanto non diversamente previsto, per gli immobili soggetti ad atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).