

Comune di San Colombano al Lambro

Città Metropolitana di Milano

**Regolamento per l'applicazione
dell'Imposta Municipale Propria
(IMU)**

**Approvato con
delibera del
Consiglio Comunale
n. 33 del 26.06.2020**

TITOLO 1°	REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU
Art. 1 -	<i>Oggetto del regolamento</i>
Art. 2 -	<i>Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili</i>
Art. 3 -	<i>Aree fabbricabili divenute inedificabili</i>
Art. 4 -	<i>Aree pertinenziali</i>
Art. 5 -	<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. 6 -	<i>Riduzione di imposta per immobili concessi in comodato d'uso gratuito</i>
Art. 7 -	<i>Riduzione di imposta per immobili inagibili ed inabitabili</i>
Art. 8 -	<i>Requisiti dei fabbricati inagibili</i>
Art. 9 -	<i>Riduzione imposta per immobili di interesse storico, artistico, culturale</i>
Art. 10 -	<i>Variazione rendita catastale</i>
Art. 11 -	<i>Versamenti effettuati da un contitolare</i>
Art. 12 -	<i>Differimento del termine di versamento</i>
Art. 13 -	<i>Esenzione immobile dato in comodato</i>
Art. 14 -	<i>Versamenti minimi</i>
Art. 15 -	<i>Interessi moratori</i>
Art. 16 -	<i>Rimborsi e compensazione</i>
Art. 17 -	<i>Accertamento esecutivo e rateazione</i>
Art. 18 -	<i>Funzionario Responsabile IMU</i>
Art. 19 -	<i>Entrata in vigore del Regolamento</i>

ART. 1 . OGGETTO

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 dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019 n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

ART. 2 . DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione oppure a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dai competenti Organi (attualmente la Giunta Comunale) entro il 31 dicembre dell'anno precedente o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1/comma 777 della legge 27 dicembre 2019 n. 160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dai competenti Organi (attualmente dalla Giunta Comunale), non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia asseverata, un valore superiore a quello deliberato.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
4. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli - fisici o urbanistici - può essere riconosciuta, su domanda del contribuente, una riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato dai competenti Organi (attualmente la Giunta Comunale) da graduarsi in ragione del vincolo, con i seguenti limiti di competenza:
 - a) fino ad una riduzione del 50% del valore imponibile, viene preso atto della misura indicata in perizia di stima redatta dall'Area Governo del Territorio, Opere Pubbliche, Tutela dell'Ambiente, Cura del patrimonio e Attività produttive ed agricole;
 - b) con riduzione superiore al 50% del valore imponibile, la perizia viene trasmessa alla Giunta Comunale per la sua approvazione.
5. Nei casi di cui al comma precedente, gli uffici competenti sono tenuti a produrre quanto loro richiesto in tempi compatibili a garantire il rispetto delle tempistiche stabilite per il relativo procedimento.
6. Nel caso di intervenuta edificabilità di un'area a seguito dell'adozione di nuovo/variante strumento urbanistico, l'Area Governo del Territorio, Opere Pubbliche, Tutela dell'Ambiente, Cura del patrimonio e Attività produttive ed agricole ne dà comunicazione al proprietario con modalità ritenute idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte dello stesso;
7. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta Comunale con le modalità di cui ai commi precedenti.

8. In caso di interventi di recupero - a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR 6 giugno 2001 n.380 - la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera; ciò 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
9. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art.1 d.lgs. n.99/2004, iscritti nella "Previdenza agricola" di cui all'art.1, comma 3, del citato decreto (e comunque secondo quanto prevede la vigente normativa), sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura e all'allevamento di animali.
10. In presenza di più soggetti passivi ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e, nell'applicazione dell'imposta, si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nel caso di applicazione delle esenzioni e agevolazioni.
11. Le aree individuate nel PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) come aree con destinazione pubblica sono considerate edificabili ed alle stesse è attribuito un valore di mercato non inferiore all'indennità di espropriazione, stabilito con apposita perizia/atto valutativo dell'ufficio tecnico comunale, approvata con le modalità previste dal presente articolo al comma 4, lettera b)
12. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia asseverata.

ART. 3 . AREE FABBRICABILI DIVENUTE INEDIFICABILI

1. Su richiesta dell'interessato, e con decorrenza dal 01/01/2020, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria - neppure abusiva - dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
2. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.
3. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

ART. 4 . AREE PERTINENZIALI

1. Per aree pertinenziali si intende l'area facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastata, destinata durevolmente, funzionalmente ed oggettivamente al servizio dello stesso, con la presenza degli elementi oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 817 del Codice Civile e comunque dalla vigente normativa.

**ART. 5 . ABITAZIONE POSSEDUTA A TITOLO DI PROPRIETÀ O DI USUFRUTTO
DA ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA
IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI**

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani (intendendosi per tali, soggetti con più di 65 anni d'età) 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle Categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione.

**ART. 6. RIDUZIONE DI IMPOSTA PER IMMOBILI
CONCESSI IN COMODATO D'USO GRATUITO**

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari ad uso abitativo, 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, oltre all'abitazione concessa in comodato, possieda in Italia un solo altro immobile ad uso abitativo, che sia ubicato nello stesso Comune e che venga dallo stesso utilizzato come propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
2. Il possesso da parte del comodante di altri immobili diversi da quelli ad uso abitativo non incide sull'applicabilità dell'agevolazione dettata dal presente articolo, che si estende anche agli immobili posseduti in quota da parte del comodante.
3. Ai fini impositivi, l'unità immobiliare ad uso abitativo viene considerata come un altro fabbricato ed è assoggettato ad IMU sulla base della specifica aliquota definita dal Comune.
4. La riduzione del 50 per cento della base imponibile si estende anche alle pertinenze dell'immobile concesso in comodato, che dovranno in ogni caso essere identificate sulla base dei medesimi presupposti dettati ai fini IMU per l'abitazione principale, ove le stesse siano effettivamente utilizzate dal comodatario.
5. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione dell'agevolazione di cui al comma precedente, dovrà essere presentata dichiarazione supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

ART. 7 . RIDUZIONE D'IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI ED INABITABILI

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati e non utilizzabili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile, presenza di crolli parziali/totali o di lesioni strutturali, ovvero per mancanza di servizi igienici essenziali e degli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico, in conseguenza dei quali il fabbricato risulta non utilizzato e non utilizzabile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3/comma 1, lettere c) e d), del DPR 6 giugno 2001 n.380. I requisiti per quanto in argomento sono meglio specificati al successivo art. 7.
3. 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 riguarda

single unità immobiliari, la riduzione d'imposta è applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.

4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, corredata da relazione tecnica da parte di tecnico abilitato che attesti lo stato di inagibilità con espresso riferimento ai requisiti di cui al successivo art.7.
- 5) In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale - ai sensi del comma 4, lettera a) - ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b). L'autocertificazione viene fatta oggetto, insieme agli eventuali allegati, degli opportuni controlli di veridicità, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000. L'ufficio tecnico comunale può procedere in qualsiasi momento ad una verifica dello stato di fatto degli immobili oggetto della dichiarazione e, qualora la perizia non rilevasse i presupposti di inagibilità verranno addebitati i costi della stessa e recuperata l'imposta sugli immobili comunali dovuta per differenza, oltre le sanzioni e gli interessi previsti per legge. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata formalmente al Comune.

Art. 8. REQUISITI DEI FABBRICATI INAGIBILI

1. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui al comma 1 dell'articolo 6, l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.
2. Ai fini dell'applicazione delle predette agevolazioni non rileva lo stato di fatiscenza di fabbricati il cui stato di inagibilità e non utilizzabilità possa essere superato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art.3, lett. a) e b), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
3. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
 - a) fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art.3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
 - b) fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art.3, lett.c), d) ed f), del D.P.R. N.380/2001 durante l'esecuzione dei lavori stessi;
 - c) fabbricati inutilizzati;
 - d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
4. Il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:
 - a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
 - b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - c) strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano

più compatibili all'uso per il quale erano destinati.

5. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, semprechè le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

ART. 9. RIDUZIONE DI IMPOSTA PER IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico, artistico, culturale.
2. I fabbricati con caratteristiche di pregio storico, artistico e culturale sono individuati con Dichiarazione del Ministero per i Beni e le attività culturali, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che riconosce all'immobile tale interesse ai sensi attualmente dell'art.10 e seguenti del D. Lgs. n. 42/2004.
3. L'immobile deve essere direttamente di interesse storico e culturale e non può acquisire tale caratteristica per via indiretta.

ART. 10 . VARIAZIONE DI RENDITA

1. Le variazioni di rendita catastale intervenute nel corso dell'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo. A titolo esemplificativo, tali interventi possono essere finalizzati a:
 - variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
 - soppressione catastale di unità immobiliare;
 - nuova costruzione catastale di unità immobiliare;
 - fusione catastale di due o più unità immobiliari.

ART. 11 . VERSAMENTI EFFETTUATI DA UN CONTITOLARE

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri.

ART. 12 . DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, e ciò sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione; il tutto entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione; il tutto entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
3. Con riferimento agli immobili classificati nel gruppo catastale "D" e per ogni altra categoria sottoposta a quota statale, il differimento dei termini di cui al presente articolo opera esclusivamente con riferimento alla quota del tributo di spettanza comunale.

ART. 13 . ESENZIONE IMMOBILE DATO IN COMODATO

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. L'esenzione di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione di una comunicazione da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal comma 1.
4. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 12.

ART. 14. VERSAMENTI MINIMI

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 (dodici) euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

ART. 15 . INTERESSI MORATORI

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale.

ART.16 . RIMBORSI E COMPENSAZIONE

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 15. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 14.
4. 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 con le modalità e le regole previste dal Regolamento Comunale sulle rateizzazioni e compensazioni. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

ART.17. ACCERTAMENTO ESECUTIVO E RATEAZIONE

1. L'attività di controllo è effettuata ai sensi di legge ed attualmente secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla legge n. 160 del 2019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 12,00 (dodici).
3. Il Comune, o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concede - su richiesta del contribuente che versi in una

situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà - la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel vigente Regolamento Comunale sulle Rateizzazioni e Compensazioni

ART. 18 . FUNZIONARIO RESPONSABILE IMU

1. Con atto deliberativo o determinativo secondo quanto previsto dall'ordinamento è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta ai sensi e per gli effetti dell'art.1, c.779 della suddetta Legge 160/2019.

ART. 19. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente Regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente Regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.