



COMUNE DI MAGNAGO
Città Metropolitana di MILANO

REGOLAMENTO

PER LA DISCIPLINA E L'APPLICAZIONE

DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA "IMU"

Approvato con deliberazione C.C. n. 21 del 30/07/2020

INDICE

- Articolo 1 - Oggetto del Regolamento
- Articolo 2 - Aree fabbricabili e determinazione dei valori venali
- Articolo 3 - Abitazione posseduta da anziani o disabili
- Articolo 4- Riduzione d'imposta per fabbricati inagibili ed inabitabili
- Articolo 5 - Versamenti effettuati da un contitolare
- Articolo 6 - Differimento del termine di versamento
- Articolo 7 - Esenzione immobile dato in comodato
- Articolo 8 - Versamenti minimi
- Articolo 9 - Interessi moratori
- Articolo 10 - Rimborsi e compensazione
- Articolo 11 - Accertamento esecutivo e rateazione
- Articolo 12- Entrata in vigore del regolamento

Art. 1. Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della podestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria IMU in vigore dal 1 Gennaio 2020 nel Comune di Magnago, istituita dall'articolo 1 dal comma 738 al comma 783 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1 commi da 738 a 783 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, le disposizioni di cui alla Legge n. 212 del 27 luglio 2000, i regolamenti comunali nonché le disposizioni di cui alla Legge n. 296/2006 e le altre disposizioni di legge vigenti in materia che non siano incompatibili con la disciplina della nuova IMU.

Art. 2. Aree fabbricabili e determinazione dei valori venali

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU **per area fabbricabile** si intende 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; 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.
Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 D.Lgs n. 99 del 29 Marzo 2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto, 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 di cui all'art. 2135 del C.C..
Si considera altresì area fabbricabile, purchè qualificata come tale dagli strumenti urbanistici generali, l'area di insidenza del fabbricato collabente iscritto in conforme categoria catastale F2.
2. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo di approvazione del bilancio di previsione, 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.
3. Nell'esercizio della podestà regolamentare attribuita dall'art. 1 comma 777 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare la sola attività di controllo dell'Ufficio Tributi, la Giunta Comunale approva, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.
Tale deliberazione costituisce fonte di presunzione idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione.
4. Qualora l'imposta, per l'anno di riferimento, sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta semprechè per la medesima area non si sia venuti a conoscenza o non si sia in possesso di atti pubblici, privati e perizie dai quali risultano elementi sufficientemente specifici in grado di contraddire quelli, di segno diverso risultanti dalla deliberazione dei valori stabiliti. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salvo le ipotesi di errore debitamente documentato.

5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 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, 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.
6. Per area pertinenziale si intende l'area, facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato, destinata funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati, priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante, in termini di cubatura o volume minimo e che esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con il fabbricato principale.
7. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Art. 3. Abitazione posseduta da anziani o disabili

1. E' assimilata all'abitazione principale e come tale esclusa dall'IMU 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.

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 accatastata unitamente all'abitazione.

Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione IMU di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa.

Art. 4. Riduzione di imposta per fabbricati inagibili ed inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del cinquanta per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al comma 1 l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) 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.
3. 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..
4. 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. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
 - c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti alle utenze;
 - d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
5. A titolo esemplificativo il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, le 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 a 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 a persone;
 - e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.
 6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento) catastalmente autonome, anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.
 7. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - b) da parte del contribuente mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2 da sottoporre ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità; nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.
 8. 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.
 9. L'omissione di uno degli adempimenti di cui ai commi precedenti comporta la decadenza dal diritto al riconoscimento retroattivo ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.
 10. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata presentata la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità all'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva ai sensi della lettera b) del comma 7 del presente articolo.
 11. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione Imu .

Art. 5. Versamenti effettuati da un contitolare

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti regolarmente effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto e che sia stata data preventiva comunicazione all'ente impositore e comunque non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva.
2. Nelle successioni mortis causa, il versamento dell'imposta dovuta e non versata dal de cuius è effettuato dagli eredi, i quali rispondono pro quota dei debiti tributari del de cuius.

E' comunque consentito il versamento effettuato in caso di successione da un erede a nome del de cuius o anche per conto degli altri, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di presentazione della dichiarazione di successione a condizione che sia stata data preventiva comunicazione all'ente impositore e comunque non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva.

Art. 6. Differimento del termine di versamento

1. Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale o a determinate categorie catastali, con espresso riferimento all'imposta di propria spettanza con esclusione degli immobili classificati nel gruppo catastale D, per la quota di esclusiva competenza statale.
2. Si rimanda per quanto di competenza al Regolamento per la disciplina delle entrate comunali adottato dal Comune di Magnago.

Art. 7. Esenzioni immobili dato in comodato

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del D. Lgs n. 504 del 30 dicembre 1992, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una dichiarazione da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.
5. 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 1 dell'articolo 6 del presente regolamento.

Art. 8. Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a Euro 3,00 annui. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Art. 9. Interessi

1. Sulle somme dovute a titolo di Imposta Municipale Propria a seguito di violazione contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di zero punti percentuali.

Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 10. Rimborsi e compensazioni

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.
2. Il rimborso, previa specifica istruttoria, viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Sulle somme da rimborsare sono corrisposti gli interessi nella misura stabilita dall'articolo 9 del presente regolamento. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data del versamento eseguito.
4. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali od inferiori alla somma di € 12,00.
5. Le somme da rimborsare possono, su specifica richiesta formulata dal contribuente, essere compensati con gli importi dovuti dal contribuente per Imposta Municipale Propria al Comune stesso per la medesima imposta, senza computo dei relativi interessi, purchè non sia intervenuta decadenza del diritto di rimborso e fermo restando il divieto di compensazione tra la quota statale e la quota comunale dell'IMU.
Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica da parte del Comune delle comunicazioni presentate dal contribuente.
6. Sulla base della richiesta pervenuta ed in esito alle verifiche compiute, il funzionario responsabile autorizza la compensazione, rilasciando al contribuente, in luogo del rimborso, un'attestazione indicante l'ammontare del credito e degli importi compensabili per ogni annualità d'imposta.
7. E' ammesso, previa specifica comunicazione l'accollo del debito d'imposta altrui, senza liberazione del contribuente originario. E' escluso in ogni caso, per il pagamento, l'utilizzo in compensazione di crediti dell'accollante.

Art. 11. Accertamento esecutivo, rateazione e riscossione coattiva

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla Legge n. 296 del 2006 e dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 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 € 12,00.
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 delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel Regolamento per la riscossione coattiva delle entrate comunali, adottato ai sensi dell'art. 1 commi dal 792 al 804 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

Art. 12. Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente in relazione alle modificazioni della normativa nazionale.
3. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.