



Città di
CORNATE D'ADDA
Provincia di Monza Brianza

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Anno 2020
Approvato con delibera di C.C. n. 12 del 30.09.2020



Città di **CORNATE D'ADDA**

Provincia di Monza Brianza

INDICE

Articolo 1 – Oggetto	3
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	3
Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili	4
Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	4
Articolo 5- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili	4
Articolo 6 - Contitolari – Versamenti	5
Articolo 7 – Differimento del termine di versamento	6
Articolo 8 – Immobili in comodato gratuito agli Enti territoriali	6
Articolo 9 - Pertinenze dell'abitazione principale	6
Articolo 10 – Definizione dei fabbricati strumentali all'attività agricola	7
Articolo 11 – Accertamento esecutivo e rateazione	7
Articolo 12 – Normativa di rinvio	7
Articolo 13- Entrata in vigore del regolamento	7

Articolo 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 in materia che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 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, o 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 dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o 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 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, un valore superiore a quello deliberato.
3. Nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune
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 una riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. A tale fine il contribuente formulerà apposita proposta in merito debitamente motivata e documentata entro il 30 aprile del singolo anno di imposta; tale proposta sarà oggetto di valutazione da parte del settore Edilizia ed urbanistica ed, in base all'esito, essere rifiutata, accettata, o accettata con modifiche.
5. Nel caso in cui il lotto di cui al comma 4 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 con le modalità di cui ai commi precedenti.
6. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e 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, 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.
7. 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.

Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili

1. Su richiesta dell'interessato, si procederà al rimborso dell'imposta pagata per le aree trasformate da terreni agricoli ad edificabili in sede di adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi o loro varianti generali e divenute inedificabili a seguito di approvazione definitive degli stessi, e per il solo periodo intercorrente tra le date di adozione e di approvazione definitiva.
2. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione:
 - che l'area non fosse edificabile (quindi terreno agricolo) prima dell'adozione dello strumento urbanistico;
 - 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.
3. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta calcolata sulla base del reddito dominicale del terreno.
4. 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.

Articolo 4 – 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 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.
2. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione delle esenzioni di cui al comma precedente, dovrà essere presentata dichiarazione supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

Articolo 5- 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, 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), e inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere c) e d), comma 1, art. 3, della stessa norma, ovvero che siano riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale.
3. A titolo esemplificativo, gli interventi si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:
 - a. strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b. strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

- c. edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone;
- d. edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà delle costruzioni accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allacci alle opere di urbanizzazione primarie, ecc
- La condizione di inabitabilità di un alloggio o di un edificio viene dichiarata dal Sindaco su parere del servizio ATS, ai sensi dell'art. 3.1.13 del Regolamento di igiene.
4. Lo stato di inagibilità può essere accertato:
 - a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con perizia 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, sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, con espresso riferimento ai requisiti di cui ai commi 2 e 3.
 5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata dichiarata l'inabitabilità o accertata l'inagibilità da parte del Settore Edilizia ed Urbanistica, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
 6. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate dal contribuente mediante l'ausilio del Settore Edilizia ed Urbanistica Comunale. Nel caso risulti la falsità della dichiarazione, le spese di sopralluogo, di eventuale perizia o altre spese sostenute dall'Ufficio Tecnico, verranno poste a carico del contribuente stesso.
 7. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o anche con diversa destinazione, la riduzione d'imposta è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
 8. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.
 9. Per l'effettuazione della perizia con sopralluogo a cura dell'ufficio tecnico comunale, prevista a carico del proprietario dall'art. 1, comma 747, lettera b, della legge 27 dicembre 2019 n. 160, è stabilita una tariffa da quantificarsi con successivo provvedimento della Giunta Comunale.

Articolo 6 – Contitolari - Versamenti

1. In presenza di più soggetti passivi per uno stesso immobile, ogni contitolare ha una autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta e delle esenzioni o delle agevolazioni, si deve tenere conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso.
2. Qualora, erroneamente, un contitolare effettui un versamento dell'imposta municipale propria dovuto dagli altri, il versamento si considera regolare a condizione che:
 - l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento;
 - ne sia data comunicazione all'ente impositore.Resta fermo che per i successivi periodi d'imposta il versamento dovrà essere effettuato da ciascun contitolare per la quota di competenza.

Articolo 7 – 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, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, 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, 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. Il differimento del termine di versamento di cui ai commi precedenti, si applica solo alla quota di imposta municipale propria di competenza comunale.

Articolo 8 – Immobili in comodato gratuito agli Enti territoriali

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o ad altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. L'esenzione è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU, da effettuarsi, 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 con riferimento all'imposta municipale propria di competenza comunale e solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal comma 1.

Articolo 9 – Pertinenze dell'abitazione principale

1. L'aliquota ridotta applicabile alle abitazioni principali di Cat. A/1, A/8 ed A/9 si applica anche alle pertinenze dell'abitazione principale, intendendosi come tali gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. L'agevolazione opera a condizione che vi sia identità tra il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e della pertinenza e che quest'ultima sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
3. Pur a fronte dell'estensione del trattamento agevolato, l'abitazione principale e le sue pertinenze, anche ove accatastate in modo unitario, continuano a costituire unità immobiliari distinte e separate sotto il profilo impositivo.
4. Tutte le ulteriori pertinenze sono soggette all'applicazione dell'aliquota degli immobili a destinazione ordinaria e non usufruiscono della detrazione, nemmeno ove la stessa non abbia trovato totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale e le pertinenze per cui sia stata prevista l'equiparazione all'abitazione principale.
5. Ove il contribuente non individui la pertinenza, l'esenzione dall'IMU verrà imputata, tra le pertinenze funzionalmente collegate all'abitazione principale, su quella rientrante in ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7 con la rendita più elevata.

Art. 10 – Definizione dei fabbricati strumentali all'attività agricola

1. Ai fini dell'esenzione dall'imposta municipale propria, gli immobili strumentali all'attività agro-silvo-pastorale sono quelli individuati dall'art. 9, comma 3bis, L. 133/1994, come modificato in particolare dall'art. 42bis L. 222/2007.

2. A tal fine, per attività agricola deve intendersi, nel rispetto della previsione di cui all'art. 39 D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.) e dell'art. 2135 codice civile, l'attività d'impresa diretta alla coltivazione del terreno ed alla silvicoltura, alla manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli, all'allevamento di animali, alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché l'attività agrituristica.

3. Costituiscono immobili rurali strumentali i fabbricati classificati in Cat. D/10 o con annotazione di ruralità, utilizzati da soggetti che svolgano attività agricola non in modo occasionale, bensì nell'ambito di un'attività di impresa, ove il possessore/conducente dell'immobile sia in grado di provare l'esistenza di un reddito da lavoro derivante dallo svolgimento di attività agricola e la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo professionale previsti dall'art. 1 del D.Lgs. 99/2004.

Articolo 11 – Accertamento esecutivo e rateazione

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 27 dicembre 2006 e dalla legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

2. 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 regolamento generale delle entrate.

Art. 12 – Normativa di rinvio

1. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria.

2. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

3. L'attività di riscossione, accertamento ed ogni aspetto gestionale relativo all'IMU, nelle varie forme di prelievo succedutesi fino al 2019, restano disciplinate dalle norme e dai regolamenti come vigenti per tempo.

4. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti relative all'IMU e la disciplina degli istituti applicabili al tributo, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo le norme che disciplinano l'attività di accertamento, di riscossione, di applicazione delle sanzioni ed il contenzioso.

Articolo 13- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore e presta i suoi effetti a decorrere dal 1° gennaio 2020.