

# COMUNE DI BUSSERO

Città Metropolitana di Milano



## REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 30/07/2020

## **Indice:**

Articolo 1	Ambito di applicazione del regolamento
Articolo 2	Fabbricati inagibili o inabitabili
Articolo 3	Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili
Articolo 4	Casi di assimilazione all'abitazione principale
Articolo 5	Differimento dei termini di versamento
Articolo 6	Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi
Articolo 7	Versamenti effettuati da un contitolare
Articolo 8	Interessi moratori
Articolo 9	Rimborsi
Articolo 10	Accertamento esecutivo e rateazione
Articolo 11	Disposizioni finali

**ART. 1**  
**AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52, D.lgs. 446/97, disciplina l'applicazione dell'IMU di cui all'art. 1, cc. 738-783, Legge n.160 del 27 dicembre 2019 e sostituisce la precedente IMU e la TASI.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.
3. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa nazionale e comunitaria regolanti la specifica materia.

**ART. 2**  
**FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono congiuntamente dette condizioni. A tal fine si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. c) e d), DPR n. 380/2001 e ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
2. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata esclusivamente alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
3. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
  - a) mediante perizia tecnica 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 del DPR. n. 445/2000, che attesti l'esistenza di una perizia comprovante la situazione del fabbricato; il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno. Qualora la dichiarazione risulti mendace, il dichiarante decade dal beneficio, con la conseguente applicazione della sanzione penale di cui agli artt. 74, comma 1, e 75 del D.P.R. n. 445/2000.
4. Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU di variazione nei modi e nei termini di legge, la riduzione della base imponibile si applica dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a) o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b).
5. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al comune mediante presentazione della dichiarazione IMU.
6. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:
  - a) gravi lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - b) gravi lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

### **ART. 3**

#### **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI**

1. La base imponibile delle aree edificabili è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, 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 ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. La Giunta Comunale, con propria delibera, allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dei servizi competenti, può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune. Detti valori si intendono confermati di anno in anno fino alla determinazione di nuovi importi.
2. 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.
3. Resta inteso che i valori approvati ai sensi del presente articolo assolvono alla sola funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, facilitando il versamento dell'imposta, e non costituiscono in alcun modo una limitazione del potere di accertamento del comune. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, i suddetti valori assumono il carattere di soglia minima e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, ma sono disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori diversi (atti notarili, perizie tecniche giurate ecc). Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale ai sensi del comma 1, non si darà luogo a rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. Nel calcolo della superficie fondiaria non si terrà conto:
  - delle porzioni che per vincolo di leggi e dello strumento urbanistico – edilizio, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
  - delle porzioni pertinenti ad edifici già esistenti sull'area e che si intendono mantenere;
  - delle porzioni la cui edificabilità è stata trasferita ad altra area confinante per convenzione trascritta;
  - degli spazi pubblici esistenti.

6. Su richiesta dell'interessato, 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 alla contestuale sussistenza delle seguenti condizioni: non vi sia stata, o non vi sia in atto, un'utilizzazione edificatoria in forza di titolo abilitativo edilizio per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate, 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.

- 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.

- Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore delle aree fabbricabili e comunque non oltre l'ultimo acquisto a titolo oneroso dell'area stessa.

- La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile.

#### **ART. 4**

#### **CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare (ad esclusione di quelle classificate in categoria catastale A/1 – A/8 – A/9) 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.
2. Allo stesso regime dell'abitazione di cui al comma 1 soggiacciono anche le eventuali pertinenze, limitatamente ad una sola unità classificata in ciascuna delle categorie C/2 C/6 C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione (*come da visura catastale*).

#### **ART. 5**

#### **DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO**

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria e/o la sospensione dell'applicazione di sanzioni e interessi per omesso o tardivo versamento possono essere differiti nei seguenti casi:
  - a) qualora si verificano situazioni eccezionali come gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare gravemente lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari;
  - b) altre circostanze debitamente e analiticamente motivate che si rendano necessarie al fine di evitare situazioni di disagio e semplificare gli adempimenti dei contribuenti.
2. Le variazioni di cui al comma 1 vengono disposte dalla Giunta comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantire la diffusione del contenuto.

3. Resta inteso che per gli immobili classificati nel gruppo catastale D, il differimento dei termini di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.

#### **ART. 6 LIMITI DI ESENZIONE PER VERSAMENTI E RIMBORSI**

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore ad € 5,00 (cinque euro) Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo. Il limite di esenzione si intende non comprensivo di sanzioni e di interessi gravanti sul tributo.
2. I versamenti dovuti, devono essere effettuati con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo ai sensi dell'art. 1 comma 166 della Legge n.296/2006.
3. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; per tale ultima fattispecie si intende la decisione definitiva sul contenzioso in corso. Il rimborso viene effettuato entro 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
4. Gli interessi sulle somme da rimborsare, nella misura fissata dalle vigenti norme di legge in materia, pari al tasso legale decorrono dalla data di esecuzione del pagamento.
5. Non si procede al rimborso di importi inferiori al minimo di cui al comma 1.

#### **ART. 7 VERSAMENTI EFFETTUATI DA UN CONTITOLARE**

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta effettivamente dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, relativamente ai cespiti condivisi a condizione che ne sia data comunicazione scritta all'ente impositore.
2. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti di accertamento diretti al recupero di maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni, continueranno a essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

#### **ART. 8 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. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

**ART. 9  
RIMBORSI**

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; per tale ultima fattispecie si intende la decisione definitiva sul contenzioso in corso. Il rimborso viene effettuato entro 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Gli interessi sulle somme da rimborsare, nella misura fissata dalle vigenti norme di legge in materia, pari al tasso legale decorrono dalla data di esecuzione del pagamento.
3. Non si procede al rimborso di importi inferiori al minimo di cui all'art.6 comma 1.

**ART. 10  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO E RATEAZIONE**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla Legge n. 160 del 2019. La giunta comunale, tenendo anche conto delle capacità operative dell'ufficio tributi, può individuare, per ciascun anno di imposta, sulla base di criteri selettivi informati a principi di equità e di efficienza, i gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo all'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta non supera euro 5,00 (cinque euro).
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 nell'apposito regolamento comunale.

**ART. 11  
DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Le norme del presente regolamento si applicano in luogo di qualsiasi altra disposizione regolamentare con esse in contrasto. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

Il presente Regolamento è stato deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 20 del 30/07/2020

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che il testo del presente regolamento è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 31/08/2020 al giorno 15/09/2020.

### **ESTREMI DI ESECUTIVITA' ED ENTRATA IN VIGORE**

Si certifica che il regolamento è in vigore dal 1/01/2020.

Il regolamento è inserito nella raccolta dei Regolamenti del Comune al n. 95.

Bussero, li 17/09/2020

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dr. Angelo Salvatore Spasari