



COMUNE DI UBOLDO

(Provincia di Varese)

Regolamento per l'applicazione della nuova IMU Imposta Municipale Propria

APPROVATO con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 13/07/2020

INDICE

Art. 1	<i>Oggetto del regolamento e ambito di applicazione</i>
Art. 2	<i>Unità abitative assimilate all'abitazione principale</i>
Art. 3	<i>Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili</i>
Art. 4	<i>Aree fabbricabili di pertinenza dei fabbricati</i>
Art. 5	<i>Aree fabbricabili divenute inedificabili</i>
Art. 6	<i>Immobili inagibili e inabitabili</i>
Art. 7	<i>Unità immobiliari concesse in comodato</i>
Art. 8	<i>Abitazioni locare a canone concordato</i>
Art. 9	<i>Versamenti</i>
Art. 10	<i>Interessi moratori</i>
Art. 11	<i>Accertamento esecutivo, riscossione, sanzioni e rimborsi</i>
Art. 12	<i>Dichiarazione</i>
Art. 13	<i>Trattamento dei dati personali</i>
Art. 14	<i>Norma di rinvio</i>
Art. 15	<i>Entrata in vigore e norme finali</i>

Art. 1

(Oggetto del regolamento e ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e s.m.i., disciplina l'applicazione nel Comune di Uboldo, della nuova IMU - Imposta municipale propria di cui all'art. 1, commi dal 738 al 783, della Legge 27.12.2019, n.160, a seguito dell'abolizione dell'Imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27.12.2013, n. 147.
2. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Uboldo. Nel caso di immobili che insistono sul territorio di più comuni, l'imposta deve essere corrisposta al Comune di Uboldo in proporzione alla superficie che insiste sul suo territorio.

Art. 2

(Unità abitative assimilate all'abitazione principale)

1. In applicazione della facoltà prevista dall'art. 1, comma 741, lett. c) punto 6) della Legge 27.12.2019, n. 160, sono considerate abitazioni principali l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o d'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 sia locata o abitata.
2. 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.
3. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.
4. Per usufruire dell'agevolazione e/o per modificare le condizioni di cui ai commi precedenti, il soggetto passivo è tenuto a presentare la dichiarazione IMU, nel termine ordinario di legge.

Art. 3

(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.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria deliberazione, il Consiglio Comunale determina periodicamente, entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'art. 1, comma 777, della Legge 27.12.2019, n. 160, i valori minimi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Consiglio 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.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dal Consiglio Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

5. 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, dietro presentazione di apposita istanza del contribuente all'ufficio tributi, una riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato dal Consiglio comunale, da graduarsi secondo i seguenti criteri:
 - a) Ridotte dimensioni riduzione del 10%;
 - b) Particolare configurazione topografica riduzione del 20%;
 - c) Presenza di vincoli fisici riduzione del 10%;
 - d) Presenza di vincoli urbanistici riduzione del 40%.La riduzione è concessa limitatamente alla parte dell'area edificabile che presenta le casistiche sopra elencate.
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 dal Consiglio Comunale 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 D.P.R. 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 2, il Consiglio 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 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia o da atto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Art. 4

(Aree fabbricabili di pertinenza dei fabbricati)

1. Ai sensi del comma 741 lett. a) dell'art. 1 della Legge n. 160 del 2019 si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.

Art. 5

(Aree fabbricabili divenute inedificabili)

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, 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. Il rimborso compete per non più di un anno ovvero un periodo d'imposta, durante il quale il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.
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.

Art. 6

(Immobili inagibili e 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. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui all'art.1, comma 747, lett. b) della Legge 27.12.2019, n. 160, deve sussistere una situazione di fatiscenza sopravvenuta, ovvero l'inagibilità od inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. I fabbricati devono possedere le caratteristiche di seguito indicate: immobili che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e delle disposizioni contenute nel vigente strumento edilizio e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.
4. A titolo esemplificativo, si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati aventi le seguenti caratteristiche:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano 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 atti 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 della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);
 - e) mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
 - f) mancanza di disponibilità di servizi igienici;
 - g) mancanza di disponibilità di acqua potabile;
 - h) mancanza di disponibilità di servizio cucina;
 - i) requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli previsti dalle vigenti norme urbanistiche;

- j) requisiti d'aeroilluminazione inferiori al 70% di quelli previsti dalle vigenti norme urbanistiche.
5. Non costituisce, per sé solo, motivo di inagibilità o inabitabilità il rifacimento e/o il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, ecc.). Non possono essere considerate inagibili o inabitabili le unità immobiliari carenti delle normali operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture o di quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, a titolo di esempio, gli interventi di:
- tinteggiatura, dipintura e rifacimento intonaci interni ed esterni;
 - pulitura, riparazione di manti di copertura e/o delle pavimentazioni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici;
 - riparazione e/o sostituzione di parti del tetto, anche con l'inserimento di materiali isolanti;
 - rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto.
6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
7. 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 da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2;
 - c) è facoltà dell'Ente richiedere, ai fini della permanenza del diritto alla riduzione del 50% dell'imposta, la presentazione di specifica perizia redatta da un tecnico abilitato, nell'ipotesi di autocertificazione presentata in passato, senza l'attestazione del possesso di specifica perizia.
8. 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 7, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 7, lettera b) e non retroattivamente.
9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune mediante presentazione di dichiarazione di variazione IMU sul modello di cui al Decreto del MEF 30.10.2012, pubblicato nella G.U. n. 258 del 05.11.2012.

Art. 7

(Unità immobiliari concesse in comodato)

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 747, della Legge 27.12.2019, n. 160 le unità immobiliari concesse in comodato usufruiscono della riduzione della base imponibile al 50%.
2. Tale beneficio opera se sussistono TUTTE le seguenti condizioni:
 - a) le unità immobiliari siano concesse a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) che le utilizzano come abitazione principale;
 - b) le unità immobiliari non siano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - c) il contratto di comodato sia registrato;

- d) il comodante (colui che concede il bene in comodato) possieda una sola abitazione in Italia;
 - e) il comodante risieda anagraficamente nonche' dimori abitualmente nello stesso comune in cui e' 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 unita' abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
3. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
4. Ai fini dell'applicazione del beneficio di cui al punto 1 si precisa quanto segue:
- a) Il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato entro i termini e con i criteri stabiliti dalle norme sulla registrazione disposte dall'Agenzia delle Entrate in materia di imposta di registro; pertanto, nel caso di registrazioni "tardive", il beneficio decorre dalla data della registrazione e non in modo retroattivo;
 - b) nel caso di registrazione di contratti di comodato verbali, il beneficio decorre dalla data di registrazione "per caso d'uso";
 - c) alle pertinenze dell'immobile concesso in comodato si applica lo stesso regime giuridico previsto per il bene principale. Questo, in ogni caso, nei limiti fissati dall'art.1, comma 741 lett. b), della Legge 27.12.2019, n. 160, in base al quale per pertinenze dell'abitazione si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7 nella misura di un'unita' pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unita' ad uso abitativo;
5. Ai fini dell'applicazione del beneficio di cui al punto 1), il soggetto passivo (comodante) deve obbligatoriamente attestare il possesso dei requisiti di cui al punto 2) mediante presentazione di dichiarazione di variazione IMU sul modello di cui al Decreto del MEF 30.10.2012, pubblicato nella G.U. n. 258 del 05.11.2012.

Art. 8

(Abitazioni locate a canone concordato)

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 760, della Legge 27.12.2019, n. 160, per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla Legge 09.12.1998, n. 431, l'imposta è ridotta al 75% (= riduzione 25%).

Art. 9

(Versamenti)

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto, è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.

2. Il versamento non è dovuto qualora l'importo dell'imposta sia uguale o inferiore a dodici euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno d'imposta e non alle singole rate di acconto e di saldo.
3. I versamenti dell'imposta si considerano regolarmente eseguiti anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione scritta all'ente impositore e che nella medesima siano indicati i seguenti elementi;
 - a) dati identificativi dell'immobile o degli immobili per i quali si esegue il versamento;
 - b) dati anagrafici e fiscali dei contitolari per i quali si esegue il versamento.

Art. 10
(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 maggiorato come indicato all'art. 17, comma 1, del vigente Regolamento Generale delle Entrate.
2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 11
(Accertamento esecutivo, riscossione, sanzioni e rimborsi)

4. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla Legge 27.12.2006, n. 296 e dalla Legge 27.12.2019, n. 160.
5. 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 venti (€ 20,00) come disposto dall'art. 26, comma 3, del vigente Regolamento Generale delle Entrate.
6. Per la riscossione, le sanzioni, i rimborsi, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di IMU. Le attività d'accertamento e riscossione sono svolte dal Comune direttamente o mediante soggetti terzi, secondo le modalità previste delle vigenti norme in materia.

Art. 12
(Dichiarazione)

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30.10.2012, pubblicato in G.U. n. 258 del 05.11.2012, nelle more di approvazione di un nuovo modello.
2. 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.
3. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.

4. E' fatta salva la facoltà per il contribuente di presentare la dichiarazione anche in via telematica, seguendo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI).

5. Gli enti non commerciali (ENC) presentano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 26/06/2014, nelle more di approvazione di un nuovo modello.

6. Per gli enti di cui al precedente punto 5), la scadenza per la presentazione della dichiarazione è il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Si applica il Regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19.11.2012, n. 200. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

7. I casi in cui la dichiarazione IMU, di cui al comma 1 del presente articolo, deve sempre essere obbligatoriamente presentata dai soggetti passivi, attestante il possesso dei requisiti per l'applicazione dei benefici sono:

- a) Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociale come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22.04.2008, pubblicato in G.U. n. 146 del 24.06.2008, adibiti ad abitazione principale (cosiddetti "alloggi sociali");
- b) Un solo 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 militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art.28, comma 1, del D.Lgs. 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;
- c) Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cosiddetti "beni merce");
- d) Immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 09.12.1998, per i quali l'art. 1, comma 760, della Legge 27.12.2019, n. 160 ha previsto che l'IMU, determinata applicando l'aliquota deliberata dal comune, sia ridotta al 75 per cento (= riduzione 25%)

Art. 13

(Trattamento dei dati personali)

1. I dati acquisiti al fine dell'applicazione del tributo sono trattati nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i.

Art. 14

(Norma di rinvio)

1. Per quanto non disciplinato espressamente dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché dal comma 1 dell'art. 8 e dal comma 9 dell'art. 9 del D.Lgs. 14.03.2011, n. 23 e dalle altre disposizioni richiamate nelle norme suddette, nonché i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Art. 15
(Entrata in vigore e norme finali)

1. Le disposizioni del presente regolamento hanno effetto a decorrere dal **primo gennaio 2020**.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.