



Comune di Rho

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 23.07.2020

INDICE

Articolo 1 -	Oggetto del Regolamento	Pag.3
Articolo 2 -	Determinazione delle aliquote d'imposta	Pag.3
Articolo 3 -	Unità abitative assimilate all'abitazione principale	Pag.4
Articolo 4 -	Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili	Pag.4
Articolo 5 -	Aree fabbricabili: determinazione periodica dei valori venali	Pag.6
Articolo 6 -	Dichiarazioni	Pag.6
Articolo 7 -	Versamenti	Pag.7
Articolo 8 -	Versamenti tra contitolari	Pag.8
Articolo 9 -	Compensazioni	Pag.8
Articolo 10	Importi minimi	Pag.8
Articolo 11	Trasparenza e semplificazione	Pag.8
Articolo 12	Accertamento con adesione	Pag.9
Articolo 13	Interessi	Pag.9
Articolo 14	Dilazione del pagamento delle somme accertate	Pag.9
Articolo 15	Rinvio	Pag.11
Articolo 16	Entrata in vigore	Pag.11

Art. 1 - Oggetto del Regolamento e norme di rinvio -

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, comma 738, della Legge n. 160/2019, in vigore dal 1° gennaio 2020, dovuta dai possessori di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti nel territorio comunale. Il Regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare generale riconosciuta ai comuni dall'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997 e, più specificamente in materia di IMU, dall'articolo 1, comma 777, della Legge n. 160/2019, il quale individua determinate fattispecie che possono essere regolamentate a livello locale.
2. Il presente Regolamento è volto a disciplinare, a completamento della disciplina statale, le fattispecie e gli aspetti di dettaglio che la legge demanda alla regolamentazione dell'ente locale.
3. L'IMU è attualmente disciplinata dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della Legge n.160/2019, contenente le disposizioni riguardanti il presupposto impositivo, la determinazione della base imponibile ed i soggetti passivi d'imposta nonché le norme aventi ad oggetto le agevolazioni, riduzioni ed esenzioni e quelle in materia di dichiarazioni, versamenti e sanzioni.
4. All'imposta in oggetto sono inoltre applicabili le disposizioni di cui ai commi da 161 a169 dell'articolo 1 della Legge n. 296/2006, riguardanti l'attività di accertamento dell'ente locale ed il rimborso delle somme versate e non dovute.

Art. 2 - Determinazione delle aliquote, detrazioni ed agevolazioni -

1. Le aliquote d'imposta, le agevolazioni e le detrazioni sono approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata e pubblicata nei termini e secondo le modalità previste dalla legge.
2. La deliberazione deve essere adottata entro il termine previsto dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione ed essere pubblicata entro il 28 ottobre sul sito internet del Dipartimento Finanze del MEF, al fine di esplicitare i suoi effetti dal primo gennaio dell'anno di riferimento; in caso di mancata deliberazione ovvero mancata pubblicazione entro i relativi termini sono confermate le aliquote, detrazioni ed agevolazioni vigenti nell'anno precedente, oppure, in loro assenza, quelle di base fissata dalla legge.
3. Resta ferma la facoltà di modificare le aliquote del tributo entro il termine previsto dall'art. 193, comma 2, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per il ripristino degli equilibri di bilancio, in deroga a quanto previsto dall'art. 1, comma 169, della Legge 27/12/2006, n. 296. Le predette aliquote hanno efficacia dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.
4. Con la deliberazione di cui al comma 1 le aliquote possono essere differenziate individuando ulteriori fattispecie, all'interno di quelle previste per legge, in relazione alle quali stabilire aliquote ridotte, tenuto conto di eventuali limiti, condizioni e modalità stabilite dalla normativa statale.
5. La differenziazione delle aliquote può avvenire in ragione della tipologia, destinazione od utilizzo degli immobili, secondo criteri di equità, ragionevolezza e proporzionalità.

6. Con la deliberazione di cui al comma 1 può essere richiesta, quale condizione per l'applicazione delle eventuali aliquote ridotte stabilite dal comune, la presentazione di apposita dichiarazione, a pena di decadenza.

Art. 3 - Unità abitative assimilate all'abitazione principale -

1. L'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente è considerata abitazione principale, a condizione che la stessa non risulti locata. 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Art.4 - Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili -

1. Ai fini dell'applicazione della riduzione prevista dalla legge per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o di un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, 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 od 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, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3, comma1, lettere c) e d) del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 ed ai sensi del vigente Regolamento edilizio comunale e delle leggi della Regione Lombardia vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi.
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. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;

- c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui mancano gli allacciamenti ad utenze;
 - 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;
5. 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 singole unità immobiliari, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.
6. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'inizio della condizione di inagibilità debitamente verificata, decorre dalla data di presentazione in alternativa di:
- a) richiesta di perizia, con costi a carico del proprietario, presentata ai servizi tecnici comunali;
 - b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/200 al Servizio Tributi 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 che il Servizio Tributi si riserva di 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.
7. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
8. La riduzione di cui al presente articolo si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 6, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 6, lettera b).
9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 5 - Aree fabbricabili: determinazione periodica dei valori venali -

1. Al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso e di orientare l'attività di controllo, con deliberazione della Giunta Comunale possono essere determinati, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. Tale deliberazione è fonte di presunzioni semplici, fermo restando che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito, come previsto per legge, da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione (o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici), avendo riguardo ai parametri di valutazione richiamati dalla normativa statale.
2. Non si procede ad accertamento nel caso in cui l'imposta sia stata correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato ai sensi del comma 1, a condizione che non risultino atti (rogiti o perizie) o specifiche informazioni che evidenzino un valore superiore a quello deliberato.
3. In presenza di particolari elementi che incidano negativamente sul valore dell'area, il contribuente può utilizzare valori inferiori a quelli deliberati ai sensi del comma 1. Rimane comunque obbligo per il contribuente di presentare apposita dichiarazione entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione IMU, allegando una perizia e/o idonea documentazione tecnica relativa al valore dell'area, in modo che gli uffici comunali possano effettuare le opportune verifiche e valutazioni di congruità in sede di controllo.
4. 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 palese debitamente documentato.
5. 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.

Art. 6 - Dichiarazioni -

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione, iniziale o di variazione, entro il termine previsto per legge, nei casi previsti dalla legge stessa o da apposito decreto ministeriale attuativo. L'obbligo dichiarativo sussiste, in genere, quando i dati necessari per la determinazione dell'imposta non sono fruibili da parte del Comune attraverso la consultazione delle banche dati disponibili.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini ICI, IMU e TASI in relazione alle precedenti annualità d'imposta, in quanto compatibili.
3. Le dichiarazioni intese a far valere il diritto ad ottenere riduzioni od agevolazioni d'imposta devono essere presentate a pena di decadenza entro lo stesso termine previsto per i modelli di dichiarazione di cui al

successivo comma.

4. Nel caso in cui i modelli di dichiarazione approvati con decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze, ai sensi dell'art.1, comma 769, della Legge160/2019, non consentissero di dichiarare le riduzioni od agevolazioni di cui al precedente comma il Comune di Rho provvede a definire apposita modulistica integrativa.
5. Nel caso in cui la dichiarazione sia stata erroneamente presentata a questo Comune ed indirizzata ad altro Ente, la stessa viene trasmessa d'ufficio al Comune competente.
6. Nel caso in cui la dichiarazione, indirizzata a questo Comune, sia stata presentata per errore ad un diverso Comune e da quest'ultimo trasmessa, la stessa s'intende presentata nella data attestata dal Comune che l'ha ricevuta.

Art. 7 -Versamenti -

1. Per gli anni di vigenza del presente regolamento si considerano regolarmente eseguiti, a condizione che ne sia data comunicazione al Comune:
 - a) in caso di accertamento da parte del Comune, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri purché l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento e per l'immobile condiviso e sia individuato l'immobile ed i nominativi dei soggetti passivi a cui i versamenti si riferiscono;
 - b) i versamenti effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto;
 - c) i versamenti fatti per errore ad altri Comuni purché tali somme siano recuperabili dall'Ente senza costi aggiuntivi o decurtazioni rispetto a quanto dovuto e versato, fermo restando l'eventuale compenso di competenza del soggetto intermediario della riscossione;
2. Laddove il versamento sia unitariamente eseguito, si considera effettuato da ciascun contribuente proporzionalmente alla propria quota di possesso.
3. I termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi o differiti per i contribuenti interessati da eventi eccezionali ed imprevedibili, quali gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie ed altri gravi eventi di natura straordinaria.
4. In presenza dei suddetti eventi eccezionali può essere altresì deliberata la rimessione in termini per i contribuenti interessati e/o la disapplicazione di interessi e sanzioni per tardività, se il versamento interviene entro il termine stabilito.
5. Le suddette agevolazioni sono stabilite secondo criteri di equità, ragionevolezza e proporzionalità.

Art. 8 - Versamenti tra contitolari -

1. L'imposta è versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che quest'ultimo abbia regolarmente versato l'intera imposta dovuta per l'anno di riferimento e che comunichi all'ente impositore quali siano i soggetti passivi e gli immobili ai quali i versamenti si riferiscono.

Art. 9 - Compensazioni -

1. In caso di diritto al rimborso potrà essere richiesta da parte dell'avente diritto la compensazione dell'importo da rimborsare con eventuali pagamenti dovuti dallo stesso soggetto o dal contitolare al Comune anche per altri tributi comunali.
2. La compensazione verrà riconosciuta per debiti esigibili entro l'esercizio finanziario nel corso del quale viene richiesta.

Art. 10 - Importi minimi -

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo
2. Non sono eseguiti rimborsi d'importo annuale inferiore o uguale al medesimo importo di cui al comma 1.

Art. 11 - Trasparenza e semplificazione -

1. In ossequio ai principi di trasparenza, collaborazione, semplificazione e condivisione delle informazioni il Comune pubblica, nel proprio sito *web* istituzionale ed entro i termini di scadenza dei versamenti, le informazioni aggiornate utili ai fini del corretto assolvimento degli obblighi tributari (riguardanti soggetti passivi, presupposti d'imposta, base imponibile, aliquote deliberate, valori venali di riferimento per le aree fabbricabili, riduzioni, esenzioni, dichiarazioni, modalità e termini di versamento, rimborsi, ecc.).
2. In assenza di applicazioni informatiche nazionali utilizzabili dai contribuenti ai fini della determinazione e del versamento dell'imposta, il Comune rende altresì disponibile, all'interno del proprio sito *web* istituzionale ed entro i termini di scadenza dei versamenti, un servizio di calcolo *online* dell'imposta.
3. Resta comunque fermo che il versamento dell'imposta va eseguito in autoliquidazione da parte dei contribuenti, come previsto per legge, avendo riguardo ai termini di scadenza ed alle aliquote applicabili, oggetto di pubblicità legale.

Art. 12 - Accertamento con adesione -

1. Si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri del D.Lgs. n. 218 del 19/6/1997 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 5-ter "Invito obbligatorio".
2. Il procedimento per la definizione può essere attivato:
 - a) a cura dell'Ufficio, prima della notifica dell'avviso di accertamento;
 - b) su istanza del contribuente, successivamente all'avvenuta notifica dell'avviso di accertamento ovvero dell'avvio di procedure ed operazioni di controllo.
3. Il ricorso all'istituto dell'accertamento con adesione presuppone la presenza di materia concordabile e quindi di elementi suscettibili di apprezzamento valutativo, quindi esulano dal campo applicativo dell'istituto le questioni cosiddette "di diritto" e tutte le fattispecie nelle quali l'obbligazione tributaria è determinabile in conformità a elementi certi, determinati od obiettivamente determinabili.

Art.13- Interessi -

1. La misura annua degli interessi sulle somme da accertare o da rimborsare è pari al tasso legale vigente al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta.
2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giornaliera con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili o dalla data dell'eseguito versamento.

Art. 14 - Dilazione del pagamento delle somme accertate -

1. Il Funzionario Responsabile del tributo, su richiesta del contribuente, può rilasciare dilazioni di pagamento di somme certe, liquide ed esigibili di natura tributaria risultanti da avvisi di accertamento esecutivo, emesso ai sensi dell'art. 1, comma 792 della L. n. 160/2019 e s.m.i. ovvero di ingiunzione di pagamento ai sensi del R.D. 689/1910, in caso di temporanea difficoltà economica del debitore.
2. Si definisce stato temporaneo di difficoltà la situazione del debitore che impedisce il versamento dell'intero importo dovuto sulla base degli atti di sopra indicati, ma è in grado di far fronte all'onere finanziario risultante dalla ripartizione del debito in un numero di rate congrue e sostenibile rispetto alla sua condizione reddito-patrimoniale. Al fine della valutazione del reddito del contribuente si stabilisce che tale reddito non potrà essere superiore nel triennio precedente ad € 15.000, 00 annue per le persone fisiche (nucleo familiare) ed ad € 25.000,00 annue per tutti gli altri Enti commerciali e non commerciali. Per redditi annui superiori, la difficoltà economica dovrà essere debitamente documentata.
3. La documentazione probatoria minima richiesta per la valutazione dello stato di difficoltà economica è la

seguinte:

IMPORTO DEBITO	PERSONE FISICHE / DITTE INDIVIDUALI	PERSONE GIURIDICHE
fino ad € 5.000,00	Semplice dichiarazione stato di temporanea difficoltà	
da € 5.001,00	Valutazione della dichiarazione ISEE e dichiarazione sostitutiva DPR 445/2000 su condizione lavorativa, proprietà mobiliari ed immobiliari	Valutazione economico patrimoniale e situazione finanziaria dell'impresa

4. La ripartizione del pagamento delle somme dovute, secondo un piano rateale predisposto dall'Ufficio in rate mensili di pari importo, avviene secondo il successivo schema:

Importi	Numero rate
Fino ad € 100,00	Nessuna rata
Fino a € 1000,00	Cinque rate
Da € 1.001,00 ad € 3.000,00	Dodici rate
Da € 3.001,00 ad € 6.000,00	Ventiquattro rate
Da € 6.001,00 ad € 25.000,00	Trentasei rate
Oltre 25.000,00	Settantadue rate

5. Per importi superiori ad € 25.000,00 la concessione della dilazione è subordinata alla prestazione di idonea garanzia, sotto forma di fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da soggetto specificamente iscritto negli elenchi dei soggetti bancari/assicurativi/intermediari finanziari autorizzato al rilascio di garanzie a favore di enti pubblici;
6. In caso di avvisi di accertamento che prevedano la riduzione dell'importo per le sanzioni in caso di adesione, la relativa riduzione si applica se la richiesta di dilazione, congiuntamente alla dichiarazione di acquiescenza alle risultanze dell'accertamento, viene presentata entro il termine di scadenza del versamento risultante dall'atto notificato.
7. Le rate mensili nelle quali il pagamento è stato dilazionato scadono l'ultimo giorno di ciascun mese indicato

nell'atto di accoglimento dell'istanza di dilazione.

8. Il piano di rateazione degli importi è determinato applicando gli interessi di maggior rateazione con misura pari al tasso legale, con decorrenza dalla data di scadenza del termine per il pagamento. Il piano di rateazione perfeziona la sua efficacia solamente a seguito dell'avvenuto versamento della prima rata della stessa e, nei casi in cui venga richiesta prestazione di garanzia fideiussoria, con la consegna della stessa al Servizio Tributi. Il contribuente dovrà esibire al Servizio Tributi nei 5 giorni successivi al pagamento della prima rata la ricevuta di versamento.

Art. 15- Rinvio -

1. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle disposizioni normative vigenti in materia di IMU, anche sopravvenute, nonché le norme applicabili a tale imposta, comprese quelle che attengono alle entrate tributarie comunali ;
2. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia.

Art. 16 - Entrata in vigore -

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2020.