

# COMUNE DI CAVENAGO DI BRIANZA



## REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28.05.2020

## INDICE

- ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- ARTICOLO 2 - SOGGETTO ATTIVO
- ARTICOLO 3 - PRESUPPOSTO IMPOSITIVO
- ARTICOLO 4 - ASSIMILAZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI  
CON LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI
- ARTICOLO 5 - AREE FABBRICABILI
- ARTICOLO 6 - RIDUZIONE PER INAGIBILITA' ED INABITABILITA'
- ARTICOLO 7 - DICHIARAZIONI
- ARTICOLO 8 - VERSAMENTI
- ARTICOLO 9 - FUNZIONARIO RESPONSABILE IMU
- ARTICOLO 10 - POTERI DEL COMUNE E SANZIONI
- ARTICOLO 11 - RISCOSSIONE COATTIVA
- ARTICOLO 12 - ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI, CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO E  
RINVIO AL REGOLAMENTO DELLE ENTRATE

**ARTICOLO 1**  
**OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Le disposizioni del presente regolamento, adottate nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, regolano l'applicazione nel Comune di Cavenago di Brianza dell'imposta municipale propria (I.M.U.), istituita e disciplinata dall'art. 1, commi 738 e ss. della l. 160/2019.
2. In particolare, tali disposizioni regolano condizioni, modalità ed adempimenti amministrativi per l'applicazione dell'imposta e sostituiscono le disposizioni relative alla precedente IMU e TASI.
3. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

**ARTICOLO 2**  
**SOGGETTO ATTIVO**

1. Soggetto attivo è il Comune di Cavenago di Brianza, relativamente agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul suo territorio.
2. L'imposta non si applica agli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul proprio territorio.
3. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.
4. Il soggetto attivo esercita le funzioni di gestione, di accertamento e di riscossione dell'imposta medesima con modalità diretta, in forma associata con altri enti, mediante società partecipata o tramite affidamento a soggetto esterno, nel rispetto delle norme vigenti e delle procedure ad evidenza pubblica ove previste.
5. L'eventuale affidamento a società partecipata o a soggetto esterno delle funzioni di cui al comma precedente può anche prevedere, mediante apposita disposizione contenuta negli atti di gara e nei contratti di aggiudicazione il trasferimento agli affidatari delle potestà pubbliche e dei rapporti giuridici tributari e processuali connessi alle funzioni medesime. Il Comune conserva la titolarità del potere di regolamentazione della materia e di fissazione delle aliquote e delle detrazioni d'imposta.

**ARTICOLO 3**  
**PRESUPPOSTO IMPOSITIVO**

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di Cavenago di Brianza, fatte salve eventuali esclusioni disposte dalla legge.
2. Nel caso d'immobili che insistono sul territorio di più comuni, l'imposta deve essere corrisposta al Comune di Cavenago di Brianza qualora la superficie di questi ultimi insista prevalentemente sul territorio comunale.

3. Il possesso dell'abitazione principale o unità immobiliari a questa assimilate, come definite dalla legge e dal successivo artt. 4, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

#### **ARTICOLO 4**

##### **ASSIMILAZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI CON LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI**

1. E' equiparata all'abitazione principale e relative pertinenze quella 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; l'agevolazione opera limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500,00. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare e relative pertinenze. L'assimilazione non opera per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
2. Per beneficiare dell'assimilazione di cui al comma precedente il soggetto passivo deve produrre apposita dichiarazione attestante la destinazione dell'immobile e relative pertinenze entro il 31/12 dell'anno di imposizione in cui si verificano le suddette ipotesi di assimilazione. Il mancato rispetto di tale termine non comporta la decadenza dal beneficio purché siano debitamente provate le condizioni per usufruirne.
3. La dichiarazione sostitutiva è valida anche per gli anni d'imposta successivi a quello di presentazione a condizione che ne sussistano i requisiti.
4. Nel caso in cui vengano meno le condizioni che hanno permesso di beneficiare dell'assimilazione il contribuente è tenuto a dare comunicazione all'Ente entro 90 giorni.

#### **ARTICOLO 5**

##### **AREE FABBRICABILI**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 1, comma 746 legge n. 160/2019, 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.
2. Con propria deliberazione la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio e i criteri valutativi di riferimento delle aree fabbricabili.
3. Qualora l'imposta risulti correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato non si procede ad accertamento, fatto salvo che non vi sia un diverso valore dichiarato in atto pubblico, come di seguito precisato. In presenza di atti pubblici (ad es. compravendite, donazioni, successioni, ecc.) il valore

imponibile sul quale calcolare l'imposta è quello dichiarato nell'atto stesso. Per gli anni successivi a quello in cui è avvenuto l'atto, il valore deve essere confrontato con quello venale in comune commercio, così come sopra definito ai periodi 1 e 2 ed eventualmente determinato dal Comune, e l'imposta deve essere versata sulla base del maggiore dei due.

4. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati e agli interventi di recupero di cui all'articolo 1 comma 746, della legge n. 160/2019.
6. Affinché un'area possa considerarsi pertinenza del fabbricato è necessario che l'area, facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato, è 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, tali da consentire in relazione al fabbricato una destinazione autonoma.
7. Il terreno che costituisce pertinenza di fabbricato già edificato ed iscritto o che deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano è escluso da imposizione in presenza dei requisiti e condizioni di cui al comma precedente.

## **ARTICOLO 6 RIDUZIONE PER INAGIBILITA' ED INABITABILITA'**

1. Ai sensi dell'articolo 1 comma 747, della l. 160/2019 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 le seguenti condizioni:
  - a) l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato;
  - b) la riduzione della base imponibile nella misura del 50% ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato d'inagibilità o d'inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, in ogni caso a condizione che il fabbricato non sia utilizzato. La riduzione cessa con l'inizio dei lavori di risanamento edilizio ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 1, comma 746 della legge 160/2019;
  - c) ai fini dell'applicazione della riduzione, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Inoltre deve essere accertata la concomitanza delle seguenti condizioni:

- gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;
  - lo stato d'inagibilità o inabitabilità sussiste anche nel caso di pericolo derivante da stati di calamità naturali (frana, alluvione, ecc.) che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza di evacuazione o sgombero da parte dell'autorità competente e fino alla revoca della stessa. Lo stato d'inagibilità e la relativa agevolazione ai fini dell'IMU decorrono dalla data di emissione dell'ordinanza e a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo;
- d) non costituisce motivo d'inagibilità o abitabilità ove ricorrono, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
- fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze (gas, luce, acqua);
  - fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
2. Ai fini delle agevolazioni previste dal comma 1 del presente articolo, restano valide, se non sono variate le condizioni oggettive del fabbricato, le dichiarazioni già presentate ai fini ICI e IMU per fruire della medesima riduzione, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
3. Le agevolazioni si applicano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

## **ARTICOLO 7 DICHIAZIONI**

1. Le dichiarazioni devono essere redatte ed i versamenti eseguiti nei termini stabiliti dalla legge e secondo le modalità stabilite dai modelli approvati dalle autorità competenti.
2. Restano valide, se non sono variate le condizioni, le dichiarazioni già presentate ai fini IMU e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), in quanto compatibili. In caso contrario è necessario presentare una nuova dichiarazione IMU.

## **ARTICOLO 8 VERSAMENTI**

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati:
  - a) da un contitolare anche conto degli altri, che non perdono la loro soggettività passiva, purché l'imposta sia versata per intero e nei termini di legge;
  - b) 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 presentazione della dichiarazione di successione;
  - c) da parte degli eredi in caso di successione entro 30 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione;

- d) entro i termini differiti dalla Giunta Comunale per particolari situazioni.
2. Il soggetto che ha effettuato il versamento in nome proprio ma anche per conto dei contitolari deve darne comunicazione all'ufficio tributi, indicando l'immobile e i dati anagrafici dei contitolari, dichiarando di rinunciare limitatamente alla quota imputabile al soggetto passivo, al rimborso della somma corrisposta.

## **ARTICOLO 9 FUNZIONARIO RESPONSABILE IMU**

1. Con delibera di Giunta Comunale è designato il funzionario responsabile a cui sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative al tributo stesso.
2. Nel caso in cui il Comune, secondo le previsioni di cui al comma 4 dell'articolo 2, affidi le funzioni di gestione, di accertamento e di riscossione dell'imposta ad una società partecipata, il funzionario responsabile è individuato nel legale rappresentante della stessa.

## **ARTICOLO 10 POTERI DEL COMUNE E SANZIONI**

1. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario responsabile può:
    - a) inviare questionari al contribuente;
    - b) richiedere dati e notizie, anche in forma massiva, a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti;
    - c) richiedere l'esibizione di documenti atti ad accertare la decorrenza di utilizzo dei locali (contratti di locazione, affitto, scritture private ecc.);
    - d) richiedere notizie relative ai presupposti di applicazione tariffaria ai conduttori, agli occupanti, ai proprietari dei locali e/o delle aree e ad eventuali terzi;
    - e) accedere alle banche dati di altri Enti nelle forme previste da eventuali appositi accordi o convenzioni attivate con soggetti pubblici e private;
    - f) richiedere all'amministratore del condominio ed al soggetto gestore di servizi comuni in centri commerciali integrati o locali in multiproprietà la trasmissione di:
      - copia del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 c.c. corredato dal numero degli occupanti o detentori delle singole unità immobiliari ed aree del condominio;
      - elenco degli occupanti o detentori dei locali ed aree del centro commerciale integrato o del complesso in multiproprietà.
  - e) disporre l'accesso ai locali e alle aree assoggettabili al tributo mediante personale debitamente autorizzato e con congruo preavviso.
2. L'utente è tenuto a produrre la documentazione e/o le informazioni entro il termine indicato nell'atto di richiesta. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario di cui al comma 1, entro il suddetto termine, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500.

**ARTICOLO 11**  
**RISCOSSIONE COATTIVA**

La riscossione dei tributi comunali potrà avvenire con le seguenti modalità stabilite con deliberazione di Consiglio Comunale tramite:

- gestione diretta da parte del Comune con eventuale affidamento all'esterno di alcuni servizi di supporto;
- soggetto preposto alla riscossione nazionale secondo le disposizioni di cui all'art. 2 del D.L. 193/2016 e s.m.i.;
- affidamento a concessionari privati abilitati iscritti all'albo dei riscossori (art. 53 D.Lgs. 446/1997);

sulla base di atti di accertamento notificati che hanno acquisito l'efficacia di titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 1 commi 792-814 L. 160/2019 e s.m.i..

**ARTICOLO 12**  
**ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI, CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO E RINVIO AL**  
**REGOLAMENTO DELLE ENTRATE**

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020 con conseguente abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con il presente regolamento.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente in relazione alle modificazioni della normativa nazionale.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.
4. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si rinvia al vigente Regolamento delle Entrate Tributarie approvato dal Consiglio Comunale e s.m.i..