



COMUNE
PREGNANA MILANESE
Città Metropolitana di MILANO

**REGOLAMENTO PER LA
DISCIPLINA DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA**

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale N. 13 del 27.04.2022

INDICE

Art. 1 - Oggetto del regolamento	3
Art. 2 - Soggetto passivo	3
Art. 3 - Presupposto dell'imposta	3
Art. 4 - Fabbricati	4
Art. 5 - Assimilazione all'abitazione principale	4
Art. 6 - Aree fabbricabili	4
Art. 7 - Terreni agricoli	7
Art. 8 - Determinazione aliquote e detrazioni	8
Art. 9 - Riduzioni d'imposta	8
Art. 10 - Versamenti ed interessi	9
Art. 11 - Rimborsi	9
Art. 12 - Accertamenti	9
Art. 13 - Rinvio	9
Art. 14 - Entrata in vigore del regolamento	10

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), istituita e disciplinata dall'art. 1, commi 738 e s.m.i., Legge 160/2019;
2. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2 - Soggetto passivo

1. Soggetto passivo dell'Imposta Municipale Propria è il proprietario degli immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi.
2. Sono altresì soggetti passivi:
 - a. Il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce anche diritto di abitazione al genitore affidatario dei figli;
 - b. Il concessionario in caso di concessione di aree demaniali;
 - c. Il locatario in caso di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
3. Per le seguenti fattispecie particolari sono tenuti al versamento dell'imposta:
 - d. L'amministratore del bene in caso di multiproprietà;
 - e. L'amministratore di condominio – se quest'ultimo è stato costituito -nel caso di parti comuni dell'edificio accatastate in via autonoma o come bene comune censibile;
 - f. Il curatore fallimentare o il commissario liquidatore nel caso di immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, che vi devono provvedere entro tre mesi dalla data di trasferimento degli stessi.
4. In presenza di più soggetti passivi con riferimento allo stesso immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi oggettivi e soggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazioni delle esenzioni o agevolazioni.

Art. 3 – Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'Imposta Municipale Propria è il possesso di immobili.
2. Non costituiscono presupposto dell'imposta l'abitazione principale o assimilata e le pertinenze della stessa, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
3. L'imposta è dovuta per anni solari -a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria- proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno durante i 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 del 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.

Art. 4 – Fabbricati

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente;
2. Non sono considerati fabbricati ai fini dell'imposta le unità immobiliari iscritte al catasto fabbricati ma prive di rendita catastale, quali ad esempio i fabbricati in corso di costruzione e i fabbricati collabenti, che pertanto sono assoggettate all'imposta secondo le regole previste per le aree fabbricabili;
3. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
4. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni si applicano per uno solo degli immobili. In questo caso i contribuenti devono indicare su quale degli immobili posseduti intendono far valere le agevolazioni;
5. Per pertinenze dell'abitazioni principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitariamente all'unità ad uso abitativo;
6. Possono essere considerate pertinenziali anche le unità immobiliari non situate nello stesso stabile o complesso immobiliare dell'abitazione, purché tale destinazione risulti dall'atto notarile di compravendita o da apposita dichiarazione del contribuente;

Art. 5 – Assimilazione all'abitazione principale

1. Ai fini dell'imposta è assimilata all'abitazione principale e beneficia delle medesime agevolazioni, fatto salvo che appartenga alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9:
 - a. 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 già menzionata agevolazione può essere applicata ad una sola di queste. Il contribuente deve presentare apposita comunicazione, valida – in assenza di variazioni - anche per le annualità successive, entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verifica la condizione

Art. 6 – Aree fabbricabili

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero, in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Nella definizione di aree fabbricabili ricadono anche gli ambiti di trasformazione classificati come ATS nel PGT, possedendo una propria capacità edificatoria analoga a quella degli ambiti di trasformazione classificati come ATR e ATP cui sono associati, esattamente come lo sarebbero le parti destinate a servizi all'interno di un Piano Attuativo.

2. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.
3. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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, desumibile anche da atti pubblici o perizie giurate.
4. A norma dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, 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.
6. Il Comune con apposita deliberazione di Giunta Comunale, a soli fini indicativi e non vincolanti, adottati unicamente per facilitare le operazioni di calcolo dell'imposta dovuta, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, che possono essere utilizzati dal soggetto passivo come base imponibile, salvo in presenza di atti pubblici o perizie giurate che ne certifichino un diverso valore .
7. Per gli anni successivi, i valori delle aree edificabili deliberati, verranno aggiornati annualmente con riferimento alla variazione media intervenuta nei dodici mesi precedenti dell'Indice Nazionale dei Prezzi al Consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) determinato dall'ISTAT. La rilevazione dovrà essere effettuata a cura dell'ufficio competente e pubblicizzata nei modi più opportuni.
8. Per le aree edificabili, parzialmente edificate si precisa quanto segue:

A) Ambiti a destinazione residenziale – unico mappale

Un'area fabbricabile parzialmente edificata che costituisca pertinenza di uno o più fabbricati regolarmente edificati e in cui i fabbricati e le relative pertinenze **siano parte di un unico mappale catastale** (ovvero in cui la rendita dei primi risulti comprensiva di quella dei secondi):

1. per la parte ricadente in una **zona residenziale di completamento (zona B) non individuata come ambito soggetto a pianificazione attuativa** dal Piano delle Regole né ove sia obbligatoria la pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 13.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole, **non è soggetta ad autonoma imposizione**;
2. per la parte ricadente in una **zona residenziale di completamento (zona B) individuata come ambito soggetto a pianificazione attuativa** dal Piano delle Regole, ovvero ove divenga obbligatoria la pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 13.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole, **è soggetta ad autonoma imposizione** come area fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa;
3. per la parte ricadente in un **Ambito di Trasformazione Residenziale o a Servizi (ATR o ATS) individuato dal Documento di Piano** è soggetta ad autonoma

imposizione come area fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa.

B) Ambiti a destinazione residenziale – più mappali

Un'area fabbricabile parzialmente edificata che costituisca pertinenza di uno o più fabbricati regolarmente edificati e in cui i fabbricati e le relative pertinenze **non siano parte di un unico mappale catastale** (ovvero in cui la rendita dei primi non risulti comprensiva di quella dei secondi):

1. per la parte ricadente in una **zona residenziale di completamento (zona B) non individuata come ambito soggetto a pianificazione attuativa** dal Piano delle Regole né ove sia obbligatoria la pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 13.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole, **non è soggetta ad autonoma imposizione purché la capacità edificatoria residua** derivante degli indici ordinari previsti dal Piano delle Regole (ovvero escludendo norme transitorie, derogatorie, straordinarie, bonus volumetrici e una tantum) **risulti uguale o inferiore a 250mq di s.l.p.** (cioè 750mc di volumetria); **diversamente è soggetta ad autonoma imposizione per la quota eccedente tale valore;**
2. per la parte ricadente in una **zona residenziale di completamento (zona B) individuata come ambito soggetto a pianificazione attuativa** dal Piano delle Regole, ovvero ove divenga obbligatoria la pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 13.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole, **è soggetta ad autonoma imposizione** come area fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa;
3. per la parte ricadente in un **Ambito di Trasformazione Residenziale o a Servizi (ATR o ATS) individuato dal Documento di Piano è soggetta ad autonoma imposizione** come area fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa.

C) Ambiti a destinazione produttiva – unico mappale

Un'area fabbricabile parzialmente edificata che costituisca pertinenza di uno o più fabbricati regolarmente edificati e in cui i fabbricati e le relative pertinenze **siano parte di un unico mappale catastale** (ovvero in cui la rendita dei primi risulti comprensiva di quella dei secondi):

1. per la parte ricadente in una **zona produttiva di completamento (zona D) non individuata come ambito soggetto a pianificazione attuativa** dal Piano delle Regole né ove sia obbligatoria la pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, **non è soggetta ad autonoma imposizione;**
2. per la parte ricadente in una **zona produttiva di completamento (zona D) individuata come ambito soggetto a pianificazione attuativa** dal Piano delle Regole, ovvero ove divenga obbligatoria la pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, **è soggetta ad autonoma imposizione** come area fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa;
3. per la parte ricadente in un **Ambito di Trasformazione Produttivo o a Servizi (ATP o ATS specificamente collegato al produttivo) individuato dal Documento di Piano è soggetta ad autonoma imposizione** come area fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa;
4. per la parte ricadente in un **Ambito di Trasformazione Residenziale o a Servizi (ATR o ATS) individuato dal Documento di Piano è soggetta ad autonoma imposizione** come area residenziale fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa, ma **l'imposizione totale è decurtata**

dell'imposizione derivante dalla rendita dei fabbricati produttivi esistenti (se questa viene già pagata separatamente).

D) Ambiti a destinazione produttiva – più mappali

Un'area fabbricabile parzialmente edificata che costituisca pertinenza di uno o più fabbricati regolarmente edificati e in cui i fabbricati e le relative pertinenze **non siano parte di un unico mappale catastale** (ovvero in cui la rendita dei primi non risulti comprensiva di quella dei secondi):

1. per la parte ricadente in una **zona produttiva di completamento (zona D) non individuata come ambito soggetto a pianificazione attuativa** dal Piano delle Regole né ove sia obbligatoria la pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, **non è soggetta ad autonoma imposizione purché la capacità edificatoria residua** derivante degli indici ordinari previsti dal Piano delle Regole (ovvero escludendo norme transitorie, derogatorie, straordinarie, bonus volumetrici e una tantum) **risulti uguale o inferiore a 1.500 mq di s.l.p.; diversamente è soggetta ad autonoma imposizione per la quota eccedente tale valore;**
2. per la parte ricadente in una **zona produttiva di completamento (zona D) individuata come ambito soggetto a pianificazione attuativa** dal Piano delle Regole, ovvero ove divenga obbligatoria la pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, **è soggetta ad autonoma imposizione** come area fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa;
3. per la parte ricadente in un **Ambito di Trasformazione Produttivo o a Servizi (ATP o ATS specificamente collegato al produttivo) individuato dal Documento di Piano è soggetta ad autonoma imposizione** come area fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa;
4. per la parte ricadente in un **Ambito di Trasformazione Residenziale o a Servizi (ATR o ATS) individuato dal Documento di Piano è soggetta ad autonoma imposizione** come area residenziale fabbricabile in relazione alla capacità edificatoria derivante dalla pianificazione attuativa, ma **l'imposizione totale è decurtata** dell'imposizione derivante dalla rendita dei fabbricati produttivi esistenti (se questa viene già pagata separatamente).
9. Non sono soggette ad imposizione tributaria ai fini IMU le aree iscritte al registro dei diritti edificatori di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale N. 48 del 12/12/2016.

Art. 7 – Terreni agricoli

1. Ai fini dell'imposta, per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.
2. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli:
 - a. posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 29 marzo 2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione. Nel caso di comproprietà, l'esenzione si applica solo alle quote possedute dai soggetti che presentano le caratteristiche menzionate nel presente comma;
 - b. a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile

Art. 8 – Determinazione delle aliquote e detrazioni

1. Entro il termine previsto dalla legge per la deliberazione del bilancio di previsione del Comune e con deliberazione adottata ai sensi dell' articolo 52 del D.Lgs. 446/1997, il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni. Detta deliberazioni anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.
2. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.
3. L'aliquota diversificata per abitazioni cedute ad uso gratuito si applica dal possessore, per la cessione comunicata tramite autocertificazione, ai suoi ascendenti e discendenti di primo e secondo grado, i fratelli e da questi utilizzata come abitazione principale.
I familiari che possono beneficiare di tale agevolazione sono: 1) i figli, per immobili concessi in uso gratuito da parte dei genitori e viceversa; 2) i fratelli per immobili concessi in uso gratuito da parte dei fratelli; 3) i nipoti per immobili concessi in uso gratuito da parte dei nonni e zii e viceversa.
4. Le deliberazioni concernenti la determinazione delle aliquote e delle detrazioni nonché i regolamenti riferiti ai tributi comunali, devono essere inviati al Ministero dell'economia e delle finanze, mediante inserimento del testo degli stessi nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del D.Lgs. 28 settembre 1998, n. 360, e successive modificazioni. In caso di mancata pubblicazione entro il termine stabilito dalla legge, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.

Art. 9 – Riduzione d'imposta

1. La base imponibile IMU 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 dette condizioni. L'inagibilità/inabitabilità deve consistere in un degrado strutturale (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettere a), b) della Legge Regione Lombardia 11/03/2005, n. 12.
Non si considerano, ai fini dell'applicazione della suddetta riduzione, inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano iscritti al catasto edilizio urbano come "*unità collabenti*" in categoria "F2", per i quali la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile sulla quale insistono.
2. In alternativa alle procedure previste dall'art. 13 c. 3 lett. b) del D.L. n. 201/2011, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva (ai sensi del D.P.R. n. 445/2000), nella quale venga dettagliatamente motivata l'inagibilità/inabitabilità del fabbricato e allegata idonea documentazione fotografica.
3. La riduzione di cui al comma 1 si applica:
 - a) Nel caso di dichiarazione sostitutiva, dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione stessa.
 - b) Nel caso di perizia dell'ufficio tecnico comunale, dalla data di richiesta della perizia stessa.
4. Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità od inabitabilità entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.
Dall'inizio dei suddetti lavori, fino all'ultimazione degli stessi, ovvero se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato – reso nuovamente agibile od abitabile - è comunque

utilizzato, l'imposta è dovuta sulla base del valore venale dell'area su cui insiste il fabbricato.

5. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi dei precedenti commi, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Art. 10 – Versamenti ed interessi

1. Le modalità di riscossione e di versamento sono previste dalla legge.
2. versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale risulti inferiore a € 5,00.
3. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.
4. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori nella misura pari al saggio legale di cui all'art. 1284 del Codice Civile, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza da giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 11 – Rimborsi

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura legale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

Art. 12 – Accertamenti

1. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale, effettuate nei termini previsti dalla normativa vigente, sono svolte dal comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.
2. Le sanzioni amministrative previste per le violazioni delle disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria sono applicate, in conformità ai decreti legislativi 18/12/1997, nn. 471, 472 e 473 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. Al fine di semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento, in base all'art. 59 del D.Lgs. 446/97, è applicato l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19/06/1997, n. 218.
4. La Giunta Comunale determina annualmente le azioni di controllo e, tenendo conto delle capacità operative dell'ufficio tributi, individua gruppi di contribuenti o di basi imponibili da sottoporre a verifica.

Art. 13 – Rinvio

1. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente Regolamento, esenzioni comprese, si rinvia alle norme legislative inerenti l'imposta municipale propria in base agli artt. 8 e 9 del decreto legislativo 14/03/2011 n. 23, e dell'art. 13 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni con la Legge 22/12/2011 n. 214, ed alla Legge 27/07/2000, n. 212 "Statuto dei diritti del contribuente"
2. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia.

Art. 14 - Entrata in vigore del regolamento

1. Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2022.