



COMUNE DI ORIGGIO
Provincia di Varese

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Anno 2020
Approvato con delibera di C.C. n. 33 del 04-08-2020

INDICE

Articolo 1 - Oggetto	_____
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	_____
Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili	_____
Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	_____
Articolo 5- Riduzione delle base imponibile per immobili di valore storico e artistico e per immobili inagibili o inabitabili.	
Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare	_____
Articolo 7 – Differimento del termine di versamento	_____
Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato	_____
Articolo 9 - Versamenti minimi	_____
Articolo 10 – Interessi moratori	_____
Articolo 11 – Rimborsi e compensazione	_____
Articolo 12 – Accertamento esecutivo e rateazione	_____
Articolo 13- Entrata in vigore del regolamento	_____

Articolo 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i Regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili¹

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, ovvero, se successiva al primo gennaio, a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi da cui discende l'edificabilità dell'area. In presenza di atto pubblico o perizia di giurata, il valore venale è quello indicato nell'atto o in perizia. Comunque, in ogni caso, la base imponibile delle aree edificabili non può essere inferiore ai valori di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno, ovvero entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori di riferimento si intendono confermati di anno in anno.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento indicato nella deliberazione della Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per l'area edificabile interessata non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello di riferimento deliberato².
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello indicato nella deliberazione della Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
4. All'area che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica, ovvero per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione fino all'80 per cento del valore di riferimento deliberato dalla Giunta comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. Nel caso in cui l'area sia annessa ad altra area e sia oggetto di edificazione, dalla data di inizio dei lavori di edificazione cessa l'applicazione di riduzioni *in favor* del contribuente e la valutazione dell'area edificabile seguirà i normali criteri determinati con le modalità di cui ai commi precedenti.
5. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del DPR 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,

¹ ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. d) della legge n.160 del 2019.

² La Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato, con riferimento alla disciplina ICI, che sul punto è identica a quella IMU, che il Comune, pur avendo deliberato dei valori di riferimento per le aree fabbricabili, mantiene il potere di accertamento con valori superiori a quelli deliberati, purché questi emergano da perizie o rogiti, incluso il prezzo di vendita dell'area accertata (da ultimo, si vedano Cass. n. 25245/2019 e n. 556/2020).

ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

6. Per le aree fabbricabili interessate dalla fascia di rispetto dell'asse autostradale e dell'elettrodotto, ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio ai sensi del comma 1 del presente articolo, è ammesso un abbattimento:
 - a) del 50% rispetto al valore venale di area fabbricabile di pari consistenza non interessata dalla fattispecie delle fasce di rispetto, qualora la fascia di rispetto insista in ragione di una quota superiore al 50% della superficie totale dell'area;
 - b) del 30% rispetto al valore venale di area fabbricabile di pari consistenza non interessata dalla fattispecie delle fasce di rispetto, qualora la fascia di rispetto insista in ragione di una quota non superiore al 50% della superficie totale dell'area.
7. In sede di accertamento d'ufficio, 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.

Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili³

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 cinque⁴ periodi d'imposta, durante i quali 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.

Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari⁵

1. Si considera abitazione principale 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 predetta agevolazione può essere applicata ad una sola

³ Ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. c) della legge 160 del 2019.

⁴ Il numero di anni rimborsabili può essere determinato dal Comune sempre in base all'articolo 1, co.777, lett. c) della legge n.160 del 2019.

⁵ Ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. c), punto 6, della legge 160 del 2019.

unità immobiliare. 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.

Articolo 5- Riduzione delle base imponibile per immobili di valore storico e artistico e per immobili inagibili ed inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del cinquanta per cento per i fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del D.lgs. 22/01/2004, n. 42.
2. 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.
3. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380.
4. 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.
5. 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.
6. 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 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare⁶

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Articolo 7 – Differimento del termine di versamento⁷

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi,

⁶ Ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. a) della legge 160 del 2019.

⁷ Ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. b) della legge 160 del 2019.

relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

2. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
3. Con riferimento agli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, il differimento dei termini di cui al presente articolo viene disposto con contestuale comunicazione al Ministro dell'Economia e delle finanze, che potrà eventualmente confermare o negare il beneficio con riferimento alla predetta quota di spettanza statale mediante proprio provvedimento.

Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato⁸

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi⁹.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune, da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni previste dai commi 1 e 2 del presente articolo.
5. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 7.
6. Il presente Regolamento recepisce, altresì, la specifica disciplina *in favor* del contribuente già prevista dal previgente Regolamento per l'applicazione della I.U.C. per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado. In particolare, la base imponibile I.M.U. è ridotta del 50% per le unità immobiliari, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, a condizione che il contratto di comodato sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è 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 unità abitative classificate nelle

⁸ Ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. e) della legge 160 del 2019.

⁹ La normativa - art.1, comma 777 lett. e) - prevede genericamente la possibilità di “*stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari*”. La disposizione, quindi, consente di disporre esenzioni molto generalizzate, soprattutto tenendo conto che le attività svolte dall'ente non commerciale possono essere molto diverse da quelle catalogate nella lett. i) dell'art. 7 del d.lgs. n. 504 del 1992. L'articolo regolamentare circoscrive in modo chiaro l'ambito di applicazione dell'esenzione.

categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per poter usufruire della riduzione di cui al presente comma, il soggetto passivo attesta il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

7. In via alternativa alla riduzione della base imponibile disciplinata dal precedente comma del presente articolo, la base imponibile può essere ridotta in ragione del 40% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato gratuito, anche in assenza di registrazione del contratto di comodato, ai parenti in linea retta entro il primo grado ed utilizzate dal comodatario quale abitazione principale. La riduzione disciplinata dal presente comma, ricorrendo la fattispecie del comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado, opera:
- solo ed esclusivamente per le unità immobiliari di proprietà di cittadini residenti ad Origgio (comodante residente ad Origgio);
 - indipendentemente dal possesso da parte del comodante di altre unità immobiliari in Origgio o in altri Comuni;
 - indipendentemente dal possesso da parte del comodatario di altre unità immobiliari in Origgio o in altri Comuni.
- La riduzione della base imponibile di cui al presente comma non è in alcun modo cumulabile con altre agevolazioni in materia IMU disciplinate da norme di rango nazionale o da disposizioni regolamentari del Comune di Origgio.
8. Per poter usufruire della riduzione di cui al precedente comma 7 il soggetto passivo attesta il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. La riduzione della base imponibile, ai sensi del precedente comma 7, è ammissibile per il periodo in cui è riscontrato il requisito. La dichiarazione resa dal contribuente in ordine al verificarsi della fattispecie legittimante la riduzione di imposta produce la sua efficacia sino a nuova dichiarazione modificativa dello stato di diritto e di fatto che legittima il beneficio della riduzione. Il contribuente è tenuto a dichiarare tempestivamente la predita dei requisiti che legittimano la riduzione della base imponibile.

Articolo 9 - Versamenti minimi

- L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 5 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 10 – Interessi moratori

- Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di tre punti percentuali¹⁰. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui somme sono divenute esigibili.

Articolo 11 – Rimborsi e compensazione

- Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 10. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.

¹⁰ Per quanto disposto dall'art. 1, comma 165, della legge n. 296 del 2006, il tasso d'interesse può essere stabilito nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale. Con decreto ministeriale del 12 dicembre 2019 il tasso d'interesse legale è stato fissato allo 0,05%.

2. Il provvedimento di rimborso, se ed in quanto dovuto, deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di rimborso da parte del contribuente.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 9.
4. Le somme da rimborsare, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, possono essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria per successive scadenze. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata al contribuente interessato.
5. L'obbligazione tributaria di importo non superiore a € 1.000,00 (euro mille) può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMU¹¹, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito di verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.
6. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.¹²

Articolo 12 – 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.
2. 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 12,00¹³.
3. Il Comune, o il soggetto affidatario della riscossione, 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 rateale delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel Regolamento comunale per la riscossione coattiva.

Articolo 13- Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente Regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente Regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

¹¹ La compensazione può operare anche con riferimento a tributi diversi, per quanto disposto dall'art. 1, comma 167 della legge n. 296 del 2006.

¹² Si veda l'art. 1, dl n. 124 del 2019.

¹³ Il Comune può determinare un importo diverso. Si ricorda che per quanto disposto dall'art. 1, comma 794, della legge n. 160 del 2019 "L'atto di cui al comma 792 non è suscettibile di acquistare efficacia di titolo esecutivo quando è stato emesso per somme inferiori a 10 euro. Tale limite si intende riferito all'intero debito dovuto, anche derivante da più annualità. Il debito rimane comunque a carico del soggetto moroso e potrà essere oggetto di recupero con la successiva notifica degli atti di cui al comma 792 che superano cumulativamente l'importo di cui al primo periodo".

