



**COMUNE DI SARONNO**  
Provincia di Varese

**REGOLAMENTO**  
**PER L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**  
**(IMU)**

Approvato con delibera di C.C. n. 4 del 27 febbraio 2012  
Modificato con delibera di C.C. n. 50 del 27 settembre 2012  
Modificato con delibera di C.C. n. 19 del 14 aprile 2014  
Modificato con delibera di C.C. n. 54 del 29 settembre 2014  
Modificato con delibera di C.C. n. 21 del 17 marzo 2016.

## **Articolo 1**

### **Oggetto del Regolamento**

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta municipale nel Comune di Saronno nell'ambito della potestà regolamentare prevista dalla vigente normativa. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'art. 13 del DL. n. 201 del 6.12.2011 convertito con modificazioni in legge n. 214 del 22.12.2011 come modificato dall'art. 1, commi 639 e 640 e dai commi dal 707 al 728 della legge n. 147 del 27.12.2013 e dalle altre norme in materia di tributi locali, in particolare gli articoli 8 e 9 del D.lgs n. 23 del 14.3.2011.

## **Articolo 2**

### **Definizione di fabbricati ed aree**

Gli immobili soggetti ad imposta sono così definiti:

– ***fabbricato***: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

– ***area fabbricabile***: 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. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti dallo strumento urbanistico vigente.

Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e/o condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli di cui all'art. 1 del Dlgs n. 99 del 29.3.2004 iscritti nella previdenza agricola. 3

- ***terreno agricolo***:

1- il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa;

2- i terreni agricoli ritirati temporaneamente dalla produzione per la politica agraria comunitaria, e quelli che per ragioni di avvicendamento di coltura vengono lasciati temporaneamente non coltivati, non sono considerati incolti;

3- i piccoli appezzamenti di terreno, se pure riportati in catasto con autonoma partita e relativo reddito dominicale e agrario, non sono considerati imponibili ai fini dell'IMU anche se incolti o coltivati occasionalmente.

### **Articolo 3**

#### **Determinazione della base imponibile e disposizioni per casi particolari**

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili calcolato:
  - a. per i fabbricati iscritti in catasto, secondo quanto previsto dall'art. 13, commi 4 e 5 del richiamato DL.n. 201 del 6.12.2011 convertito con modificazioni in legge n. 214 del 22.12.2011,
  - b. per i fabbricati non iscritti in catasto, secondo quanto stabilito dall'art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D.lgs n. 504 del 30.12.1992,
  - c. per i terreni agricoli secondo quanto stabilito dal comma 10, lettera c) dell'art. 1 della legge n. 208 del 28.12.2015 si applica il moltiplicatore 135 per il calcolo del valore imponibile di tutti i terreni agricoli che non sono posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP) (707 punto c) dell'art.1 della legge 147 del 27.12.2013),
  - d. la rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie D ed E, è determinata tramite stima diretta, tenendo conto degli elementi di stretta rilevanza immobiliare (suolo, costruzioni, ed elementi strutturalmente connessi) escludendo dalla stima diretta i "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"

Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposizione come definito dall'art. 5, comma 5 del D.lgs n. 504 del 30.12.1992.

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta municipale sugli immobili dovuta per le predette aree fabbricabili, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quello per metro quadrato stabilito dal Consiglio Comunale con la deliberazione con cui approva le aliquote per l'anno di riferimento.

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni è previsto un abbattimento della base imponibile del 50%. 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 facoltà di presentare ogni anno apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR n. 445 del 28.12.2000.

Il Comune si riserva di controllare quanto dichiarato e, in caso di dichiarazioni mendaci, di applicare l'imposta, le sanzioni pecuniarie, gli interessi e le spese del caso nonché di richiedere l'applicazione delle sanzioni penali alle autorità competenti.

## **Articolo 4**

### **Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta**

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione adottata prima dell'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio di riferimento.

L'aliquota deve essere deliberata:

a) per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale la cui aliquota base è fissata dalle norme vigenti allo 0,4%, in misura non inferiore allo 0,2%, né superiore allo 0,6%,

b).1 per le unità immobiliari – fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 – concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) che le utilizzano come propria abitazione di residenza, sulla base dei seguenti requisiti:

- il comodante deve risiedere nello stesso Comune;
- il comodante non deve possedere altri immobili destinati ad uso abitativo in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza (nello stesso Comune), non classificata in A/1, A/8 o A/9, come chiarito nella risoluzione n. 1/2016 del Ministero delle Finanze. Pertanto può possedere altre pertinenze ed immobili non destinati ad uso abitativo;
- il contratto di comodato deve essere registrato in duplice copia, ai sensi della richiamata risoluzione n. 1/2016 del Ministero delle Finanze, in misura non inferiore allo 0,46% e non superiore all'1,06% con la riduzione della base imponibile del 50%,

b).2 per gli immobili dati in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni concordate negli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative di cui alla legge del 9.12.1998 n. 431, ai sensi del comma 53 dell'art. 1 della legge n. 208/2015 l'Imposta Municipale (IMu), determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%;

b).3 per le unità immobiliari diverse dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati la cui aliquota base è fissata dalle norme vigenti allo 0,76%, in misura:

- non inferiore allo 0,46% né superiore all'1,06% per gli immobili produttivi di reddito fondiario,
- non inferiore allo 0,4% per gli immobili che non producono reddito fondiario, ai sensi dell'art. 43 del Testo Unico, ovvero nel caso di immobili posseduti da soggetti passivi IRES, ovvero nel caso di immobili locati;
- (non inferiore allo 0,38% fabbricati costruiti dall'impresa e destinati alla vendita);

c) per i terreni agricoli la cui aliquota di base è fissata allo **0,76%** dalle norme vigenti, in misura non inferiore allo **0,46%** e non superiore **all'1,06%**.

Il Consiglio Comunale può stabilire, altresì, la differenziazione delle aliquote per gli immobili non adibiti ad abitazione principale nel modo seguente:

- per gli immobili locati a canone concordato, dietro presentazione del relativo contratto di locazione, con una aliquota in misura ridotta comunque non inferiore all'aliquota dell'abitazione principale,
- per gli alloggi di proprietà dell' Agenzia Lombarda Edilizia Residenziale e per l'abitazione assegnata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa in qualità di abitazione principale con una aliquota in misura ridotta non inferiore allo 0,4%,
- per gli immobili destinati ad attività produttive può essere prevista una riduzione in misura, comunque, non superiore allo 0,05% sull'aliquota di riferimento approvata.

L'aliquota massima complessiva dell'IMU e della TASI non può superare i limiti prefissati per la sola IMU, come stabilito dal comma 677 dell'art. 1 della legge n. 147 del 27.12.2013.

## **Articolo 5** **Abitazione principale**

Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale si intende il fabbricato nel quale il soggetto passivo ha la propria dimora abituale e/o la propria residenza, ovvero i seguenti casi costituiscono, inoltre, abitazione principale:

- l'unità immobiliare 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'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani, già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata,

In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e le detrazioni cui al successivo art. 6.

L'imposta municipale propria non si applica, altresì:

a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari e agli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica,

b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24.6.2008,

c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio,

d) a un unico 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'articolo 28, comma 1, del dlgs n. 19.5.2000 n. 139 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

## **ALIQUOTE E DETRAZIONI**

### **Articolo 6**

#### **Aliquote e detrazioni per l'abitazione principale**

Per le unità immobiliari, classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, adibite ad abitazione principale sono previste rispettivamente le seguenti agevolazioni:

1. *aliquota ridotta*, tra lo 0,2% e lo 0,4%, come stabilito dalle norme vigenti;
2. dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. L'importo della detrazione può essere elevata, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

La suddetta detrazione, di € 200 o nella misura stabilita dal Consiglio Comunale, si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque, denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorchè distintamente iscritte in catasto rispetto all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Ai fini dell'aliquota e della detrazione, sono considerate pertinenze esclusivamente gli immobili in rapporto di complementarietà funzionale con l'abitazione principale classificate C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale riferita a ciascuna categoria catastale specificata.

## **Art. 7**

### **Disciplina del diritto di superficie**

Nel caso di concessione del diritto di superficie su un'area pubblica – suolo o sottosuolo – la base imponibile dell'IMu è rappresentata dal valore venale in comune commercio dell'area su cui si costruisce e, a partire dalla data di ultimazione della costruzione o, se antecedente, dalla data di utilizzazione dello stesso, dal valore del fabbricato. Soggetto passivo è il titolare del diritto di superficie fino alla data di ultimazione del fabbricato e successivamente del soggetto passivo ai fini dell'imposta.

Nel caso di concessione del sottosuolo di un'area pubblica con diritto di costruzione e di utilizzazione esclusiva dei parcheggi-autorimessa sotterranei, ai sensi della legge 24.3.1989 n.122, soggetto passivo è il concessionario a partire dalla data di ultimazione della costruzione o, se antecedente, dalla data di utilizzazione della stessa e la base imponibile dell'IMU è rappresentata dal valore del fabbricato.

## **Articolo 8**

### **Esenzioni ed esclusioni**

Non è dovuta l'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6.12.2011 n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22.12.2011 n. 214, e successive modificazioni, relativa:

- ai fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 del medesimo articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011 convertito in legge 214/2011,
- ai fabbricati costruiti e destinati dall'Impresa Costruttrice alla vendita, fino a quando permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- ai terreni agricoli posseduti e condotti da imprenditori agricoltori professionali (IAP) e coltivatori diretti (CD).

Le esenzioni previste dall'art. 7 del D. Lgs. 30.12.1992 n. 504, punto i) del medesimo articolo, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica agli immobili a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati direttamente, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale o in qualità di locatario finanziario dall'ente non commerciale utilizzatore nonché siano destinati esclusivamente ad attività peculiari che non siano produttive di reddito.

## **DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

### **Articolo 9**

#### **Gestione, Liquidazione, Accertamento e Riscossione**

In attuazione di quanto disposto dall'art. 52 del DLgs 15.12.1997 n. 446 e dall'art. 10 del vigente regolamento delle entrate, il Comune di Saronno provvede ad effettuare direttamente, o mediante società controllata, le attività di gestione, liquidazione ed accertamento dell'imposta.

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri purché il versamento corrisponda all'importo dovuto per l'intera proprietà dell'immobile condiviso.

Il Sindaco nomina, ai sensi dell'art. 50, comma 10 del dlgs n. 267/2000, 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.

### **Articolo 10**

#### **Versamenti**

Il versamento dell'imposta dovuta deve essere effettuato dal contribuente secondo le modalità dettate dall'art. 13, comma 12 del DL. n. 201 del 6.12.2011 convertito con modificazioni in legge n. 214/2011 ed entro le scadenze stabilite dalle norme vigenti in materia.

### **Articolo 11**

#### **Accertamenti**

L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19.6.1997 n. 218 ed al vigente regolamento in materia.

Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere la dilazione di pagamento delle somme risultanti da avvisi di accertamento secondo le modalità previste dall'art. 18 del vigente regolamento delle entrate.

La riscossione coattiva delle somme dovute a seguito di accertamento o liquidazione e non pagate spontaneamente si effettua con le modalità previste dall'art. 14 del vigente regolamento delle entrate.

## **Articolo 12**

### **Attività di controllo**

L'attività di controllo è effettuata con le modalità di cui all'art. 1, commi 161 e 162 della legge n. 296 del 27.12.1996.

Sulle somme dovute, a seguito di attività di controllo, a titolo di imposta municipale propria si applicano gli interessi moratori nella misura del tasso di interesse legale maggiorato di tre punti percentuali.

Con apposita deliberazione della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo.

## **Articolo 13**

### **Rimborsi e compensazione**

Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute, formulando apposita istanza al Servizio Tributi e allegando la documentazione richiesta per la verifica del credito.

Il Comune, o la società incaricata, provvede a notificare all'utente l'accoglimento o il rigetto dell'istanza.

Il rimborso deve essere richiesto entro il termine di cinque anni, o entro termini diversi stabiliti dalle norme in materia, dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi, calcolati come all'art. 11, comma 3, decorrenti dalla data del maggiore versamento effettuato fino alla data di notifica dell'accoglimento.

L'emissione del mandato di pagamento deve avvenire entro i 60 giorni successivi alla liquidazione del rimborso.

Il contribuente può richiedere che le somme riconosciute a rimborso possano essere compensate con eventuali somme dovute al Comune a titolo di IMu o di altro tributo comunale.

## **Articolo 14**

### **Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

E' possibile richiedere il rimborso dell'imposta pagata per le aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.

In particolare, la condizione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati dal Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che siano diventate effettive, ovvero dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.

Il diritto al rimborso spetta per l'imposta pagata nell'anno in cui l'area è divenuta inedificabile.

## **Articolo 15**

### **Contenzioso**

Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D. Lgs. n. 546 del 31.12.1992 e s.m.i..

## **Articolo 16**

### **Norme di rinvio**

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia applicabile al tributo e dai regolamenti applicati da questo Comune in materia tributaria e in materia di riscossione delle entrate patrimoniali e tributarie.

## **Articolo 17**

### **Entrata in vigore**

Il presente Regolamento si applica a decorrere dall'1.1. 2014.

## **INDICE**

- Art.1- Oggetto del Regolamento
- Art.2- Definizione di fabbricati ed aree
- Art.3- Determinazione della base imponibile e disposizioni per casi particolari
- Art.4- Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta
- Art.5- Abitazione principale
- Art.6- Aliquote e detrazioni per l'abitazione principale
- Art.7- Disciplina del diritto di superficie
- Art.8- Esenzioni
- Art.9- Gestione, Liquidazione, Accertamento e Riscossione
- Art.10- Versamenti
- Art.11- Accertamenti
- Art.12- Attività di controllo
- Art.13- Rimborsi e compensazione
- Art.14- Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree
- Art.15- Contenzioso
- Art.16- Norme di rinvio
- Art.17- Entrata in vigore