

**COMUNE DI
SAN GIORGIO SU LEGNANO
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**



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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 19.06.2020

MODIFICHE

DELIBERAZIONE	OGGETTO	ENTRATA IN VIGORE
C.C. n. 19 del 19.06.2020	Approvazione	01.01.2020 (ex art. 53, comma 16, L. 388/2000)

INDICE SOMMARIO

ARTICOLO	PAGINA
Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
Articolo 2 – PRESUPPOSTO	3
Articolo 3 – SOGGETTO ATTIVO	3
Articolo 4 – SOGGETTI PASSIVI	3
Articolo 5 – BASE IMPONIBILE	3
Articolo 6 – DEFINIZIONE DI FABBRICATO	4
Articolo 7 – DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE	4
Articolo 8 – PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	5
Articolo 9 – ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI	5
Articolo 10 – AREE EDIFICABILI	5
Articolo 11 – DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO	6
Articolo 12 – RENDITA PRESUNTA	6
Articolo 13 – FATTISPECIE CON ABBATTIMENTO DELLA BASE IMPONIBILE	6
Articolo 14 – CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI	7
Articolo 15 – DISCIPLINA GENERALE DELL'IMPOSTA	7
Articolo 16 – DISPOSIZIONI FINALI	8

Articolo 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

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 vigente nel territorio del Comune di San Giorgio su Legnano, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2020 dal comma 738 e seguenti dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Articolo 2
PRESUPPOSTO

1. Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili.
2. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.
3. L'imposta non si applica agli immobili, anche se classificati nelle categorie catastali del gruppo D, di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

Articolo 3
SOGGETTO ATTIVO

1. Il soggetto attivo dell'imposta municipale propria è il Comune nel cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie dell'immobile assoggettabile all'imposta.
2. 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.

Articolo 4
SOGGETTI PASSIVI

1. I soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi.
2. E' soggetto passivo il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.
3. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.
4. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
5. In presenza di più soggetti passivi con riferimento al medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

Articolo 5
BASE IMPONIBILE

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:
 - a. 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

- b. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
 - c. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
 - d. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
 - e. 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
 - f. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.
3. Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.
 4. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto- legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.
 5. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Articolo 6

DEFINIZIONE DI FABBRICATO

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.
3. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data a partire dalla quale è comunque utilizzato.

Articolo 7

DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

1. 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.
2. 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 per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.
3. Sono altresì considerate abitazioni principali:
 - a. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - b. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - c. i 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 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;

- d. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- e. un solo 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 decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

Articolo 8

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Si definiscono pertinenze i beni immobili destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra unità immobiliare.
2. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio o ornamento della stessa, purché esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, come da articolo 1 comma 741 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.
3. Il contribuente che possiede più immobili di cui alle categorie C/2, C/6 e C/7 può, mediante presentazione di apposita dichiarazione o comunicazione, scegliere quali adibire a pertinenza. Se il contribuente non si esprime al riguardo, la scelta può essere compiuta dal Comune.

Articolo 9

ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI

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. 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 accatastate unitamente all'abitazione.
2. In caso di possesso di più unità immobiliari, l'agevolazione di cui al presente articolo spetta per una sola di esse, a scelta del contribuente.
3. L'applicazione dell'agevolazione prevista dal presente articolo è subordinata alla presentazione di apposita dichiarazione o comunicazione.

Articolo 10

AREE EDIFICABILI

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale o attuativo adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, ai sensi dell'articolo 1 comma 741 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.
2. L'Ufficio tecnico comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un terreno è fabbricabile.
3. Per le aree fabbricabili, il valore è stabilito dall'articolo 1 comma 746 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.
4. Se l'area diviene inedificabile in corso d'anno, il contribuente ha diritto di versare l'imposta calcolandola con i criteri stabiliti per le aree edificabili limitatamente al periodo di

edificabilità e calcolandola con i criteri stabiliti per i terreni agricoli per il periodo rimanente. E' ammesso il rimborso dell'imposta versata in eccesso.

5. Al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte del Comune, la Giunta Comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili. Tali valori sono indicativi e non possono ritenersi necessariamente esaustivi, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore o pari a quello determinato dalla Giunta Comunale, di norma non si fa luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia o dichiarazione, un valore superiore a quello deliberato. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si dà luogo a rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
6. In caso di costituzione, modificazione o variazione nel possesso di un'area edificabile deve essere presentata apposita dichiarazione per comunicare al Comune il valore dell'immobile. Devono altresì essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute. Nel caso in cui la Giunta Comunale abbia determinato i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili, la dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi, per il calcolo dell'imposta, al valore venale dell'area determinato dalla Giunta.

Articolo 11

DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO

1. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Articolo 12

RENDITA PRESUNTA

1. Nel caso di fabbricati non iscritti a Catasto, ovvero che siano iscritti a Catasto senza attribuzione di rendita o con attribuzione di un classamento o di una rendita non conforme all'effettiva consistenza dell'immobile, ove sussistano i presupposti per l'imponibilità, il possessore è comunque tenuto a dichiarare il valore imponibile dell'immobile, in attesa dell'iscrizione dello stesso a catasto, ed a versare la relativa imposta. Il Comune può verificare la corrispondenza del valore dichiarato dal contribuente con il valore catastale attribuito all'immobile in relazione all'effettiva consistenza e destinazione d'uso dello stesso e, in caso di difformità, può provvedere ad accertare l'imposta effettivamente dovuta, con applicazione dei relativi interessi e delle sanzioni, salvo che tale violazione non sia imputabile al contribuente.

Articolo 13

FATTISPECIE CON ABBATTIMENTO DELLA BASE IMPONIBILE

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i seguenti oggetti:
 - a. fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. 42/2004;
 - b. fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili;
 - c. unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione 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 categorie catastali A/1, A/8 e A/9; il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

2. La base imponibile è ridotta del 25% per i seguenti oggetti:
 - a. abitazioni locare a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998.

Articolo 14

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati di cui all'art. 1 comma 747 della legge 160 del 2019 valgono le disposizioni di cui al presente articolo.
2. L'agevolazione spetta limitatamente al periodo durante il quale sussiste lo stato di inabitabilità o inagibilità.
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 D.P.R. 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 inagibili o inabitabili.
5. L'inagibilità o l'inabitabilità devono riguardare la totalità o comunque la maggior parte dell'unità immobiliare.
6. Si presumono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano in almeno una delle seguenti condizioni:
 - a. strutture orizzontali, solai e tetti compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
 - b. strutture verticali, muri perimetrali o di confine compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo;
 - c. abitazioni per le quali sia stata emessa dichiarazione di alloggio inagibile o inabitabile dal Comune;
 - d. edifici per i quali sia stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
 - e. immobili sgomberati con ordinanza;
 - f. edifici non posti al piano terra sprovvisti di scale di accesso.
7. La semplice mancanza di utenze, in ogni caso, non può costituire condizione sufficiente per il riconoscimento dello stato di inagibilità o inabitabilità.
8. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a. da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con perizia 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 fruizione dell'agevolazione.
9. Il soggetto passivo che intende fruire dell'agevolazione di cui al presente articolo deve presentare apposita dichiarazione o comunicazione.
10. Il soggetto passivo è tenuto altresì a dichiarare o comunicare al Comune il venir meno dello stato di inagibilità o di inabitabilità.

Articolo 15

DISCIPLINA GENERALE DELL'IMPOSTA

1. Per quanto riguarda i minimi riscuotibili, le compensazioni, le rateazioni, gli interessi, i rimborsi, gli strumenti deflativi del contenzioso ed i rimanenti istituti giuridici attinenti alla disciplina generale dell'imposta si deve fare riferimento al vigente *Regolamento generale delle entrate*.

Articolo 16
DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno 01.01.2020.
2. E' abrogato, a far data dal giorno 01.01.2020, il *Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC)* approvato con deliberazione di C.C. n. 26 del 30.07.2014, così come da ultimo modificato con deliberazione di C.C. n. 2 del 06.03.2018.
3. Il presente Regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente Regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.
4. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni previste dalle leggi vigenti.