Comune di Cugliate Fabiasco

Provincia di Varese

Regolamento per l'applicazione dell'imposta Municipale Propria (IMU)

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 28.07.2020

INDICE

Art. 1 -	*Oggetto del regolamento*
Art. 2 -	*Presupposto del tributo*
Art. 3 -	*Soggetto attivo*
Art. 4 -	*Soggetti passivi*
Art. 5 -	*Definizione di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli*
Art. 6 -	*Definizione di abitazione principale e pertinenze*
Art. 7 -	*Fattispecie equiparate all'abitazione principale*
Art. 8 -	*Base imponibile dei fabbricati*
Art. 9	*Base imponibile delle aree fabbricabili*
Art. 10	*Esenzione dei terreni agricoli*
Art. 11 -	*Altre esenzioni*
Art. 12 -	*Riduzione della base imponibile*
Art. 13 -	*Entrata in vigore e norme finali*

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 (IMU), istituita dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, in vigore dal 1° gennaio 2020, a seguito dell'abolizione dell'imposta unica comunale (IUC).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui alla L. 160 del 27/12/2019, le disposizioni di cui alla L.212 del 27/07/2000, nonché le disposizioni di cui alla L. 296/2006, in quanto compatibili, e le altre disposizioni di legge vigenti in materia.

ARTICOLO 2
PRESUPPOSTO DEL TRIBUTO

1. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili come specificati all'art.5 del presente regolamento.
2. Il possesso dell'abitazione principale così come delle fattispecie ad essa equiparate per legge e per disposizione regolamentare, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

ARTICOLO 3
IL SOGGETTO ATTIVO

1. Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Cugliate Fabiasco con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.
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 suo 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.

ARTICOLO 4
SOGGETTI PASSIVI

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili intendendosi per tali, il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. A titolo esemplificativo, è soggetto passivo:
-il coniuge superstite, poiché titolare del diritto di abitazione ex 540 c.c.;
- il genitore assegnatario della casa familiare, a seguito del provvedimento del giudice di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il predetto provvedimento costituisce, ai fini del tributo, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli;
-il consorzio di bonifica poiché concessionario ex lege dei beni demaniali affidati per l'espletamento delle attività istituzionali;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali.
-il locatario, per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
2. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un 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
FABBRICATI, AREE EDIFICABILI E TERRENI AGRICOLI

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.Si considera edificabile, purchè qualificata come tale dagli strumenti urbanistici generali, l'area di insistenza del fabbricato collabente iscritto in conforme categoria catastale F2.
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 in cui è comunque utilizzato, purchè non iscritto in catasto.
4. 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.
5. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola e non titolari di trattamento pensionistico, anche agricolo, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
7. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

ARTICOLO 6
DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

1**.** Per abitazione principale si intende, l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il 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 si applicano per un solo immobile.
3. Sono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

ARTICOLO 7
FATTISPECIE EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Sono equiparate all'abitazione principale e, come tali, escluse dall'IMU:
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 D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture;
d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito del provvedimento del giudice dove in caso di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ai soli fini dell'imposta, il diritto di abitazione ricade in capo al genitore affidatario (se non ci sono figli si applicano le regole ordinarie) ;
e) l'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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
f) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario 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 unità immobiliare**;**

g) in caso di decesso di un coniuge, anche in presenza di altri eredi, il diritto di abitazione relativo alla casa adibita ad abitazione familiare, è riservato totalmente al coniuge superstite, ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile, ed ha natura di diritto reale di godimento.
2. Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire dell'assimilazione di cui al presente articolo, se non oggettivamente riscontrabili, dovranno essere comunicate mediante dichiarazione IMU.

ARTICOLO 8
BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI

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 moltiplicatori previsti per legge.
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 come risultante dalla specifica comunicazione 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.
5. 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.

ARTICOLO 9
BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. 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 Decreto del Presidente della Repubblica 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 Decreto Legislativo 504/92, 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 e comunque fino alla data di accatastamento del fabbricato come ultimato.
3. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, il Comune con apposito provvedimento ai sensi dell'art.59 del D.Lgs.446/97, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili che possono essere utilizzati come riferimento per le aree fabbricabili.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Comune si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta solo se sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. Per cui nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 3 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
5. Il soggetto passivo che reputi invece opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.

ARTICOLO 10
ESENZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

1. Per terreno agricolo, si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. Pertanto non si fa più riferimento all'esercizio dell'attività agricola bensì ad una definizione più ampia che permette di assoggettare all'IMU qualora ne ricorrono i presupposti, una serie di casistiche come relitti stradali, giardini iscritti autonomamente, etc.
2. 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 23/12/1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.
3. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli terreni siti nel comune di Cugliate Fabiasco ricadendo nella fattispecie di aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

ARTICOLO 11
ALTRE ESENZIONI

Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte: a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli
enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1,
convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

ARTICOLO 12
RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE

1.La base imponibile 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.
2.L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica 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.
3.A titolo semplificativo, sono da ritenersi inagibili, i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati;
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:
-da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
-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 ai commi 2 e 3.
6. Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità o inabitabilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
7. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata presentata la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità all'Ufficio tecnico comunale, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 5.
8.La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
9. La base imponibile è, altresì, ridotta del 50 per cento, per le 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 possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento della suddetta agevolazione.
10. 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 di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
11. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 9 e 10, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione.
12. Le riduzioni di base imponibile di cui ai commi 1 e 8 del presente articolo, non sono cumulabili tra loro.

ARTICOLO 13
ENTRATA IN VIGORE E NORME FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Ogni disposizione regolamentare trova applicazione nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria, anche tenuto conto dei principi espressi dal diritto vivente sulla corretta applicazione delle disposizioni normative.