



Comune di Nerviano  
Città Metropolitana di Milano

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva.

---

## **SOMMARIO**

<i>Art. 1 – Oggetto del Regolamento, finalità ed ambito di applicazione.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 - Presupposto dell'imposta .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 - Soggetto passivo .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4 - Fabbricati .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 5 – Assimilazione all'abitazione principale.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 6 - Esenzioni.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 7 - Riduzioni.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 8 – Aree Fabbricabili.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 9 – Terreni agricoli.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 10 – Disposizioni particolari sui versamenti.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 11 – Entrata in vigore .....</i>	<i>8</i>

## **Art. 1 – Oggetto del Regolamento, finalità ed ambito di applicazione**

- 1.** Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D. Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997, disciplina l'applicazione nel Comune di Nerviano dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'art. 1 comma 738 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 e s.m.i.
- 2.** Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## **Art. 2 - 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. 3 - 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:
  - a.** L'amministratore del bene in caso di multiproprietà;
  - b.** 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;
  - c.** 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. 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 pertinentziali 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;
- 7.** In caso di possesso di più immobili appartenenti alle categorie catastali di cui al comma 5, ed in assenza di dichiarazione da parte del contribuente, vengono d'ufficio considerate pertinentziali le unità immobiliari con rendita maggiore.

### **Art. 5 – Assimilazione all'abitazione principale**

- 1.** Ai fini dell'imposta sono assimilate all'abitazione principale e beneficiano delle medesime agevolazioni, fatto salvo che appartengano alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9:
  - 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 di cui al D.M. 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. 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 dello 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 dal personale appartenente alla Carriera Prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
  - f.** 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.
  - g.** Le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, iscritti all'A.I.R.E. del Comune di Nerviano, a condizione che le stesse non risultano locate o date in comodato d'uso.

## **Art. 6 - Esenzioni**

- 1.** 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, dai Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti Enti e 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'art. 5 bis del D.P.R. n. 601 del 29 settembre 1973;
  - 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 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;
  - f.** Gli immobili posseduti ed utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
  - g.** Gli immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statuari;
- 2.** Spetta al soggetto passivo che intende far valere il diritto all'esenzione fornire la prova che ricorrano in concreto tutte le condizioni previste per averne diritto.
- 3.** Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa alla vendita (c.d. beni merce) e non locati, si applicano le disposizioni normative vigenti

## **Art. 7 - Riduzioni**

- 1.** La base imponibile è ridotta del 50% per:
  - a.** I fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42;
  - b.** I fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. 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 la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, per la quale il soggetto attivo si riserva la facoltà di verificarne la veridicità;
  - c.** Le unità immobiliari e le relative pertinenze, così come definite dall'art. 8, ad eccezione di 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 (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nel Comune di Nerviano. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda in Nerviano 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. Ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei requisiti richiesti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, oppure attraverso la presentazione di un apposito modulo prestampato predisposto dal Comune al quale allega copia del contratto registrato.

- 2.** Ai fini della lettera b) del precedente comma, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Trattasi pertanto di immobili in stato di degrado fisico sopravvenuto, quali quelli diroccati, pericolanti, fatiscenti, la cui condizione non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e che pertanto necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
- 3.** La riduzione presuppone la presentazione entro l'anno fiscale di riferimento della domanda di perizia all'Ufficio Tecnico Comunale oppure della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui al comma 1 lettera b. e decorre dal verificarsi del presupposto della riduzione medesima.
- 4.** Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%.

### **Art. 8 – 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.
- 2.** Indipendentemente dalla loro qualificazione, sono soggette ad imposta tutte le aree la cui edificabilità è desumibile dal piano di governo del territorio oggetto di adozione da parte del Comune, a prescindere dalle approvazioni successive.
- 3.** Ai fini dell'imposta, non sono comunque da considerare edificabili:
  - a.** le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di qualsiasi edificazione;
  - b.** le aree pertinenti al fabbricato ai fini urbanistici, purché accatastate unitariamente allo stesso. Non sono considerate pertinenti ai fini dell'imposta le aree accatastate distintamente e autonomamente rispetto al fabbricato;
  - c.** i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art.1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, e s.m.i., iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, funghicoltura e allevamento di animali. Nel caso in cui le attività di cui sopra siano svolte solo su una parte dell'area, la restante parte della stessa rimane soggetta ad imposta quale area fabbricabile.
- 4.** La base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, salvo quanto previsto al comma successivo, determinato – in assenza di quanto previsto dal successivo comma 2 – tenendo in considerazione i diversi fattori incidenti sull'edificabilità dell'area nonché sulla base dei valori di mercato realizzati nella zona per la vendita di aree con analoghe caratteristiche, anche prendendo come riferimento stime parametriche effettuate dagli enti preposti.
- 5.** Nel caso in cui intervengano in corso d'anno variazioni negli strumenti urbanistici, il valore venale imponibile dell'area è aggiornato con riferimento alla data di adozione della modifica e con decorrenza da quest'ultima.
- 6.** Il Comune, con specifico provvedimento, può determinare periodicamente per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site sul territorio. Qualora l'imposta risulti correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato non si procede ad accertamento, fatto salvo che non vi sia un diverso valore dichiarato in atto pubblico di cui al successivo comma 7.

- 7.** In presenza di atti pubblici (ad es. compravendite, donazioni, successioni ecc.) il valore imponibile sul quale calcolare l'imposta è quello dichiarato nell'atto stesso. Per gli anni successivi a quello in cui è avvenuto l'atto, il valore deve essere confrontato con quello venale in comune commercio di cui ai commi 4 o 6 e l'imposta deve essere versata sulla base del maggiore dei due.
- 8.** Qualora il Comune non si avvalga della facoltà di cui al comma 6, il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, può produrre i documentati riscontri necessari alle conseguenti rivalutazioni, sostenute da una perizia di parte. Il soggetto attivo si riserva la possibilità di verificare tale perizia.
- 9.** Se l'area edificabile ha una capacità edificatoria limitata (esempio: terreno lungo e stretto; terreno attraversato da cavi elettrici, piccolo appezzamento considerato nel PGT area edificabile ma così piccolo da non poter essere edificato, rispetto delle distanze ecc...), il valore che si determinerà terrà conto di questa limitata capacità edificatoria. La riduzione del valore dell'area edificabile spetta dal periodo d'imposta (anno solare) in cui si presenta la domanda.
- 10.** Il servizio pianificazione su richiesta del contribuente attesta la limitata edificabilità delle aree per le cause di cui al comma 9.
- 11.** La base imponibile è costituita dal valore dell'area anche nei casi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato oppure di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere c), d) e f) del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. Tale disposizione si applica a decorrere dalla data di inizio dei lavori sino alla data di ultimazione del fabbricato, ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.
- 12.** Nel caso in cui un'area divenuta fabbricabile a seguito dell'adozione del piano di governo del territorio o di una sua variante, diventi successivamente inedificabile in fase di approvazione dello strumento urbanistico stesso, il contribuente che ha provveduto al versamento ha diritto a richiederne il rimborso entro i termini regolamentari e di legge.
- 13.** Non si effettuano rimborsi qualora la maggiore imposta versata derivi da una diversa valutazione delle aree fabbricabili.

### **Art. 9 – 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 proprietà, 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 inusufruttabile
- 3.** Non si considerano altresì soggetti ad imposta i piccoli appezzamenti di terreno occupati da pertinenze stradali pubbliche (carreggiate, marciapiedi, cigli ecc.).

### **Art. 10 – Disposizioni particolari sui versamenti**

- 1.** Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 del presente Regolamento, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare per conto degli altri;
- 2.** Il Comune con apposito atto può differire i termini per i versamenti in presenza di situazioni particolari

### **Art. 11 – Entrata in vigore**

- 1.** Il presente Regolamento entra in vigore dal 01 gennaio 2020.
- 2.** A partire dalla medesima data è abrogato il vigente Regolamento per la disciplina dell'IMU e della TASI.
- 3.** Sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari incompatibili con quanto prescritto.