



# **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 26 giugno 2012 e successive modificazioni ed integrazioni

## **ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento, adottato ai sensi dell'art. 52 del decreto legislativo 15.12.1997, n. 446 disciplina l'imposta unica comunale (IUC) limitatamente alla componente relativa all'Imposta Municipale Propria (IMU) nel territorio del Comune di Milano, di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14.3.2011, n. 23 e all'articolo 13 del decreto legge 6.12.2011, n. 201 convertito con legge 22.12.2011, n. 214 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## **ART. 2 - AREE FABBRICABILI E DIRITTI VOLUMETRICI**

1. Per area fabbricabile s'intende l'area utilizzata a scopo edificatorio, ovvero utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. L'area su cui insiste un cantiere abusivo è assoggettata al tributo come area fabbricabile, fermi restando gli aspetti inerenti alla disciplina urbanistica.

2. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del d.lgs. 30/12/1992 n. 504, il quale tiene conto sia della capacità teorica edificatoria generata dall'area, sia dei diritti volumetrici dalla medesima acquisiti.

3. I parametri e le fonti di riferimento utili per la valutazione del valore delle aree sono i seguenti:

- indici di edificabilità;
- mix funzionale;
- posizione dell'immobile rispetto al tessuto urbano;
- rilevazione dei prezzi degli immobili OSMI Borsa Immobiliare.

4. Entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale determina i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili e dei diritti volumetrici, provvedendo periodicamente entro lo stesso termine alla loro modifica, in relazione alle variazioni dei parametri di riferimento. In mancanza, si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente o comunque in vigore. La determinazione dei valori minimi da parte del Comune non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione. In presenza di perizia di stima su area edificabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

5. Sono escluse dall'applicazione dei valori minimi di cui al precedente comma 4 le aree fabbricabili interessate da Piani e Programmi urbanistici, interventi soggetti a convenzionamento e casi analoghi che consentano di realizzare volumetrie superiori al minimo previsto dallo strumento urbanistico di pianificazione

generale vigente o adottato. Per tali fattispecie, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

6. Sono altresì esclusi dall'applicazione dei valori minimi di cui al precedente comma 4 gli immobili oggetto di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, come disciplinati dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Per tali fattispecie, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, dell'area di riferimento, la quale è considerata anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992, 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.

### **ART. 3 - FABBRICATI**

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto. Sono assoggettati all'imposta anche i fabbricati costruiti abusivamente, indipendentemente dal fatto che per essi sia stata presentata o meno istanza di sanatoria edilizia, fermi restando gli aspetti inerenti la disciplina urbanistica.

2. Il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, se antecedente a tale data. La condizione di effettivo utilizzo si rileva dai consumi dei servizi indispensabili che devono risultare superiori a chilowatt 10 mensili per l'energia elettrica ed a metri cubi 5 mensili per l'acqua potabile.

3. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lettera b), del D.L. 201/2011, l'inagibilità o l'inabitabilità del fabbricato 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 una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

4. L'inagibilità o l'inabitabilità di un immobile consiste in uno stato di degrado strutturale non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per il quale necessitano interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Tali caratteristiche devono essere generate da cause sopraggiunte non correlabili con il mero abbandono del bene. Non costituisce, per sé solo, motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, energia elettrica, fognatura, ecc.). Si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
- b) strutture verticali, quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino.

5. La riduzione d'imposta decorre dalla data di sopravvenuta inagibilità o inabitabilità, che deve essere dichiarata dal proprietario entro 60 giorni. L'ufficio tecnico comunale accerterà e verificherà quanto dichiarato entro i 60 giorni successivi al deposito della dichiarazione al protocollo comunale, confermando le condizioni di fatiscenza dichiarate sulla base delle condizioni di cui alle lettere a), b), c), del precedente comma, o rigettando motivatamente la richiesta.

#### **ART. 4 - ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare con categoria catastale A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. 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.

2. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle ubicate nel territorio comunale, 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 unitamente all'unità ad uso abitativo. In questo ultimo caso, l'ufficio competente verifica periodicamente le risultanze catastali, al fine di censire le pertinenze eccedenti il quantitativo indicato nel presente comma.

3. Si considera direttamente adibita ad 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 l'abitazione non risulti locata.

*(\*) Si considera altresì direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale. L'agevolazione opera nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con certificazione ISEE non superiore a 15.000 euro annui. La certificazione ISEE deve essere rilasciata nell'anno per il quale si applica la presente agevolazione. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Il soggetto passivo è tenuto a presentare apposita comunicazione di concessione in comodato dell'unità immobiliare, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU.*

*(\*) Secondo periodo non più applicabile a decorrere dal 1.1.2016, per effetto dell'art 1, comma 10, lettera b), della Legge 28.12.2015, n. 208, che ha modificato l'art. 13, comma 3, del D.L. 6.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni con la Legge 22.12.2011, n.214 - Deliberazione della Giunta Comunale n. 270 del 19.02.2016.*

## **ART. 5 - ESENZIONI, AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI**

1. Le esenzioni, le agevolazioni e le detrazioni di imposta si applicano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

2.1 Sono esenti gli immobili posseduti dai soggetti di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. n. 504/1992 e dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali.

2.2 Sono esenti gli immobili posseduti dai soggetti di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. n. 504/1992 e dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali, esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella citata lettera i), a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.

2.3 Nel caso di immobili di categoria catastale D, l'esenzione è limitata alla quota di imposta di competenza del Comune, considerata l'intangibilità della quota statale prevista dall'art. 1, comma 753, della L. n. 160/2019.

2.4 L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione della dichiarazione di cui all'art. 1, comma 770, della L. n. 160/2019, a pena di decadenza, entro il termine di legge.

3. Nel caso di immobili locati, l'aliquota ridotta è subordinata alla presentazione di copia conforme all'originale del contratto di locazione debitamente registrato o comunque in condizioni di regolarità fiscale, dell'eventuale decreto di convalida di sfratto e della documentazione attestante l'avvenuto assolvimento degli obblighi fiscali correlati al suddetto contratto, ivi compresi i tributi locali.

4. Nel caso di unità immobiliari con categoria catastale C/1, possedute da soggetti che le utilizzano quali beni strumentali per la propria attività di impresa ovvero locate per la medesima finalità, in condizioni di regolarità fiscale anche con riferimento ai tributi locali, l'aliquota ridotta è subordinata alla presentazione della documentazione attestante l'avvenuto assolvimento degli obblighi fiscali correlati al suddetto contratto, ivi compresi i tributi locali.

5. Nel caso di immobili di categoria catastale C/3 locati ad imprese artigiane o posseduti da imprese artigiane ed impiegati per l'esercizio dell'attività, l'aliquota ridotta è subordinata alla presentazione della documentazione attestante l'avvenuto assolvimento degli obblighi fiscali correlati al suddetto contratto, ivi compresi i tributi locali.

6. Nel caso di immobili soggetti ad occupazione abusiva, per tutto il periodo della stessa, l'aliquota ridotta è subordinata alla presentazione della denuncia di occupazione alla Polizia di Stato o ai Carabinieri. Il soggetto passivo è tenuto a presentare entro 30 giorni comunicazione sia per fruire dell'aliquota agevolata, sia al cessare dell'occupazione.

7. Gli adempimenti previsti nei commi precedenti sono richiesti per la prima applicazione del beneficio dell'aliquota ridotta e devono essere rinnovati solo qualora intervengano modificazioni rispetto alla documentazione prodotta.

8.L'aliquota da applicare può essere diversificata sulla base della categoria catastale dell'immobile.

## **ART. 6 - DICHIARAZIONE**

1.La dichiarazione ai fini dell'IMU deve essere presentata secondo i modelli previsti dall'art. 9, comma 6, del decreto legislativo 14.3.2011, n. 23 e successive modificazioni e integrazioni, nei termini e con le modalità stabilite dalle norme di legge.

## **ART. 7 - VERSAMENTI**

1.E' dovuto per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per più di quindici giorni. A ciascun anno solare corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.

2.Si possono considerare regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, nonché quelli effettuati a nome del de cuius da parte degli eredi, a nome della cooperativa edilizia da parte dei soci assegnatari, a nome del proprietario da parte dei titolari dei diritti reali e, per le parti comuni, a nome del condominio da parte dei singoli condomini, a condizione che l'imposta risulti pagata nel suo totale ammontare e sia espressamente attestata la volontà di rinunciare al rimborso dai parte del soggetto legittimato a proporre tale istanza.

3.Per gli immobili caduti in successione ereditaria, il versamento dell'imposta dovuta in nome e per conto del de cuius e di quella dovuta dall'erede in nome proprio può essere effettuato entro lo stesso termine della presentazione della dichiarazione di successione. Gli eredi rispondono in solido delle obbligazioni tributarie il cui presupposto si è verificato anteriormente alla morte del dante causa.

4.Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono altresì tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

5.Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Non si procede al versamento qualora l'imposta complessivamente dovuta per l'anno, e non per le singole rate di acconto e di saldo, sia uguale o inferiore a 12,00 euro. Non si procede altresì al rimborso di importi uguali o inferiori a tale valore.

6. Gli interessi sono calcolati, con maturazione giorno per giorno, al tasso legale maggiorato dello 0,5 per cento.

## **ART. 8 - QUOTA DI IMPOSTA SPETTANTE AL COMUNE**

1. Non è dovuta la quota di imposta spettante al Comune per gli immobili di cui il Comune stesso è proprietario o titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

## **ART. 9 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE**

1. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, nei termini ed alle condizioni stabilite dal decreto legislativo 19.6.1997, n. 218 e dal regolamento attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 21.10.2002, n. 92.

## **ART. 10 - CONTENZIOSO**

1. Le controversie relative all'imposta sono soggette alla giurisdizione delle Commissioni Tributarie, ai sensi dell'art. 2 del decreto legislativo 31.12.1992, n. 546.

## **ART. 11 - ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO E RAPPORTI CON IL CONTRIBUENTE**

1. I rapporti tra amministrazione e contribuente sono basati sui principi di collaborazione e buona fede. L'amministrazione è orientata al controllo sostanziale degli adempimenti posti a carico del contribuente e tutela l'affidamento e la buona fede, ai sensi dell'art. 10 dello Statuto del Contribuente.

2. Deve essere garantita la chiarezza e la conoscenza degli atti. Questi ultimi sono soggetti a riesame, anche su istanza del contribuente, per l'esercizio del potere di autotutela.

3. E' altresì recepito il diritto di interpello, ciascun contribuente ha pertanto facoltà di richiedere chiarimenti o pareri, così come previsto dalla legge 27 luglio 2000 n. 212. La presentazione dell'istanza non ha effetto sulle scadenze previste dalla normativa in materia di imposta.

4. Al fine di ridurre al minimo i casi di contenzioso per errata interpretazione o applicazione della legge, il Comune organizza servizi di assistenza e consulenza ai cittadini utilizzando anche strumenti informatici innovativi.

## **ART. 12 - RISCOSSIONE COATTIVA**

1. La riscossione coattiva è effettuata in forma diretta dal Comune, sulla base dell'ingiunzione, avente efficacia di titolo esecutivo, prevista dal testo unico di cui al regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, nonché secondo le disposizioni del Titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 29.09.1973, n. 602.

2. Non si procede alla riscossione coattiva qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di imposta, sanzioni ed interessi, non sia superiore all'importo di euro 20,00 con riferimento ad ogni periodo d'imposta, salvo che il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento del tributo.

## **ART. 13 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**

1. Ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, è data la possibilità al Funzionario Responsabile di richiedere una dichiarazione sostitutiva circa fatti, stati o qualità personali che siano a diretta conoscenza del contribuente.

2. La specifica richiesta dovrà essere resa nota al cittadino nelle forme di legge con la indicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

## **ART. 14 - FUNZIONARIO RESPONSABILE**

1. Con delibera della Giunta Comunale è designato un Funzionario cui sono conferite le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto Funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli coattivi, attua le procedure ingiuntive e dispone i rimborsi.

## **ART. 15 - RINVIO**

1. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, all'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, alla Legge 27 Luglio 2000, n. 212 "Statuto dei diritti del contribuente", nonché alle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di imposta municipale propria.

2. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente Regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolante la specifica materia.

## **ART. 16 - ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2014.