

**COMUNE DI  
CASTELNUOVO BOCCA D'ADDA**  
(Provincia di Lodi)

**REGOLAMENTO  
COMUNALE IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA**

*(Allegato alla deliberazione C.C. n. 9 del 20/03/2012  
e MODIFICATO  
con deliberazione C.C. n.31 del 28/09/2012)*

# ***SOMMARIO***

- Articolo 1: Finalità
- Articolo 2: Presupposto dell'imposta
- Articolo 3: Definizione di fabbricati ed aree
- Articolo 4: Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari
  
- Articolo 5: Base e valore imponibile
- Articolo 5 bis: Fabbricati inagibili o inabitabili
- Articolo 5 ter : Fabbricati d'interesse storico e artistico
- Articolo 6: Aliquote
- Articolo 7: Modalità di versamento e riscossione
- Articolo 8: Detrazione per l'abitazione principale
- Articolo 9: Fabbricati rurali
- Articolo 10: Valore delle aree fabbricabili
- Articolo 11: Rimborso per aree divenute inedificabili
- Articolo 12: Funzionario Responsabile
- Articolo 13: Disposizioni in materia di autotutela
- Articolo 14: Immobili di soggetti IRES e immobili locali
- Articolo 15: Determinazione aliquote e detrazioni d'imposta
- Articolo 16: Rimborsi
- Articolo 17: Sanzioni ed interessi
- Articolo 18: Entrata in vigore

## **Art. 1 - Finalità**

1. L'art. 13, comma 17, del D.L. n. 201/2011, convertito dalla legge n. 214/2011 prevede l'anticipo in via sperimentale a decorrere dal 2012 e fino al 2014 l'istituzione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. L'IMU è disciplinata dallo stesso articolo n.13 del decreto n. 201/2011, dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011 e dal D.Lgs. n. 504/1992.
3. L'articolo 14, comma 6 del D.Lgs. n. 23/2011 conferma la potestà regolamentare dei Comuni, prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. n. 446/1997, anche per l'applicazione dell'IMU.
4. Le presenti disposizioni regolamentano le modalità di applicazione dell'IMU, integrando la specifica disciplina legislativa in materia, oltre a definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili.
5. Per tutto ciò che non viene espressamente disciplinato nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nelle norme statali di riferimento e nelle altre disposizioni di legge in materia compatibili.

## **Art. 2 - Presupposto dell'imposta**

1. Presupposto dell'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa così come definito dall'art. 1 decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni ed integrazioni.  
L'IMU si applica agli immobili compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze in base ai presupposti previsti all'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992, tenendo presente che per "*abitazione principale*" si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.  
Ai fini del riconoscimento dell'abitazione principale deve pertanto valere il duplice presupposto della residenza anagrafica e della dimora abituale pertanto uniformandosi alla sentenza della Corte di Cassazione n. 14389 del 15/06/2010 si estende il concetto di centro principale dei propri affari ed interessi anche a quelli affettivi sicchè non è possibile frammentare il nucleo familiare ove non sia accompagnato da effettiva frattura del rapporto affettivo alla base della convivenza.
2. Per pertinenze dell'abitazione 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 unitamente all'unità ad uso abitativo.  
In caso di più pertinenze il soggetto passivo deve comunicare al Comune a mezzo di autodichiarazione quale intende destinare ed utilizzare in modo durevole al servizio dell'abitazione principale anche se non ubicata nello stesso complesso immobiliare purchè ad una distanza non superiore a 100 mt.  
In assenza di dichiarazione il Comune provvederà a considerare la pertinenza secondo il criterio della distanza e, della rendita catastale più bassa.
3. E' abrogata la facoltà di assimilare all'abitazione principale gli immobili concessi in uso gratuito ai parenti.
4. Ai soli fini dell'imposta municipale propria l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di separazione legale, annullamento scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, s'intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione con conseguente soggettività passiva in capo a quest'ultimo.

### **Art. 3 - Definizione di fabbricati e aree**

1. Ai fini dell'imposta di cui al precedente articolo 2:

- Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione o quella che ne costituisce pertinenza. 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;
- 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Nel caso di comunione tale condizione si considera soddisfatta solo quando le quote appartenenti a coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale risultano almeno pari alla metà. Il Responsabile del settore tecnico su richiesta del contribuente attesta se un'area è fabbricabile in base ai criteri di cui sopra.
- Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività nell'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli i terreni reliquati incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti di terreno, condotti da non imprenditori agricoli, i cui prodotti sono utilizzati per uso proprio o della famiglia.

### **Art. 4 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**

1. Ai fini dell'imposta municipale propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente a condizione che l'abitazione non ne sia locata.

### **Art. 5 - Base e valore imponibile**

1. La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3 5 e 6 del D.Lgs. n. 504/1992 e dei commi 2 e 3 del presente articolo.

Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutate del 5% ai sensi dell'art. 3, comma 48, della Legge n. 662/1996 i seguenti moltiplicatori:

- 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;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad esclusione della categoria catastale D5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 01/01/2013.

- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;

Per i terreni agricoli il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutato del 25% ai sensi del art. 3, comma 51, della Legge n. 662/1996 un moltiplicatore pari a 135. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

( comma inserito dall'art.4 lettera e) D.L.16/2012 convertito in legge n.44 del 26.04.2012).

### **Articolo 5 bis – Fabbricati Inagibili o inabitabili**

1) La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente o simile) sopravvenuto superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari catastalmente autonome e anche con diversa destinazione la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

3) Lo stato di inagibilità può essere accertato:

- Mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale con onere a carico del possessore interessato dell'immobile
- 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, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Nel caso di autocertificazione l'inagibilità o inabitabilità dev'essere accertata dall'ufficio tecnico Comunale.

In ogni caso la detrazione di cui al comma 1), previo accertamento da parte dell'ufficio tecnico comunale, avrà decorrenza dalla data di presentazione di dichiarazione al protocollo dell'Ente.

La cessata situazione di inagibilità dev'essere comunicata al Comune mediante presentazione della dichiarazione IMU.

### **ART. 5 Ter – fabbricati d'interesse storico e artistico**

I fabbricati di interesse storico ed artistico s'intendono i fabbricati dichiarati come tali ai sensi del decreto Lgs. n. 42 del 22/01/2004.

La base imponibile dei fabbricati di interesse storico artistico è ridotta del 50%.

## **Art. 6 - Aliquote**

1. L'aliquota di base dell'IMU è lo 0,76%, con possibilità per i Comuni di aumentarla o di diminuirla fino a 0,3 punti percentuali; per l'abitazione principale è dello 0,4 %, con possibilità per i Comuni di aumentarla o di diminuirla fino a 0,2 punti percentuali.
2. In caso di riduzione dell'aliquota per l'abitazione principale non può essere aumentata l'aliquota ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

## **Art. 7 - Modalità di versamento e di riscossione**

1. I versamenti e le riscossioni dell'imposta IMU sono eseguite nelle modalità previste dalla legge.

## **Art. 8 - Detrazione per l'abitazione principale**

1. Dall'imposta dovuta per la sola unità adibita ad abitazione principale da parte del soggetto passivo, si detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, Euro 200,00 rapportate 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 in proporzione alla percentuale di possesso.
2. Per gli anni 2012 e 2013 la suddetta detrazione è maggiorata di 50 euro, fino ad un massimo di 400 euro, per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.
3. Il tetto massimo della nuova detrazione sarà di 400 euro da sommare ai 200 per abitazione principale.

## **Art. 9 - Fabbricati rurali**

1. L'aliquota per i fabbricati rurali ad uso strumentale è dello 0,2 % con possibilità da parte dei Comuni di diminuirla fino allo 0,1 %.

## **Art. 10 - Valore delle aree fabbricabili**

1. Il valore dell'area fabbricabile è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito nel comma 5, dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992.
2. Il Consiglio Comunale determina annualmente, e per zone omogenee, il valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente, dandone preventiva comunicazione alla cittadinanza, tenuto conto delle zone urbanistiche, degli indici di edificabilità, del concetto di aree fabbricabili di perequazione così come definiti dal Piano Regolatore.
3. Non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore se l'imposta dovuta per tali aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati dal Comune.
4. I valori stabiliti valgono per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del regolamento stesso e valgono anche per gli anni successivi fino a nuova determinazione dei valori stessi.
5. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 446/1997, le aree fabbricabili possono corrispondere l'imposta municipale propria come terreno agricolo, sulla base del reddito dominicale se possedute e condotte direttamente dalle persone fisiche di cui all'art. 58, c. 2 del D.Lgs. n. 446/1997 conseguentemente la finzione giuridica non opera nel caso in cui il terreno sia direttamente condotto da società qualsiasi sia la forma giuridica o altra forma associativa.

6. Nel caso in cui il terreno sia condotto direttamente solo da uno o alcuni dei comproprietari, la finzione opera solamente nei confronti dei contitolari in possesso dei requisiti di cui al comma 5 del presente articolo mentre, per gli altri l'imposta dev'essere versata tenendo conto del valore venale dell'area fabbricabile rapportata alla propria quota di possesso.

### **Art. 11 - Rimborso per aree divenute inedificabili**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, del D.Lgs. n. 446/1997, nel caso di sopravvenuta inedificabilità di un'area per la quale è stato regolarmente assolto l'obbligo tributario, il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata sul valore determinato ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992. Tale rimborso compete per l'anno precedente all'adozione dello strumento urbanistico o della variante. La domanda di rimborso deve avvenire entro tre anni dalla data di approvazione dello strumento.

### **Art. 12 - Funzionario Responsabile**

1. La Giunta Comunale designa il funzionario cui sono attribuiti la funzione ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta di cui al presente regolamento; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi, i provvedimenti relativi e dispone i rimborsi.
  - \* Non si effettuano i versamenti d'imposta inferiori ad € 3,00= per ogni anno d'imposta.
  - \* Per particolari situazioni di disagio economico il Funzionario Responsabile può stabilire differimenti nei versamenti, previa motivata e documentata richiesta, fino ad un massimo di n. 4 rate.
2. L'Amministrazione comunica alla direzione centrale per la fiscalità locale del Ministero delle Finanze il nominativo del funzionario responsabile.

### **Art. 13 - Disposizioni in materia di autotutela**

1. Salvo che sia intervenuta sentenza passata in giudicato sfavorevole al contribuente, il Funzionario Responsabile, d'ufficio o su istanza dell'interessato, ha facoltà di annullare, in tutto o in parte, gli atti impositivi nei casi in cui sussista un'illegittimità dell'atto o dell'imposizione, quali ad esempio errore logico o di calcolo, mancanza di documentazione successivamente sanata non oltre i termini di decadenza, sussistenza dei requisiti per fruire di regimi agevolativi precedentemente negati, errore materiale del contribuente, facilmente riconoscibile dal Comune.

### **Art. 14 - Immobili di soggetti IRES e immobili locati**

1. L'aliquota di base può essere ridotta da parte dei Comuni fino allo 0,4 % relativamente agli immobili non produttivi di reddito fondiario, agli immobili posseduti da soggetti IRES ed agli immobili locati.

### **Art. 15 - Determinazione aliquote e detrazioni d'imposta**

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate con deliberazione dell'organo competente, nel rispetto dei limiti previsti dalla legge, entro il termine previsto per l'approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio di riferimento.

### **Art. 16 - Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta, il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento, ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
2. Il Comune entro centottanta giorni dalla data di richiesta provvede al rimborso. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi legali nella misura indicata dalla normativa vigente.

### **Art. 17 - Sanzioni ed interessi**

1. Le sanzioni amministrative previste per le violazioni delle disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria sono applicate in conformità ai decreti legislativi 18 dicembre 1997, nn. 471, 472 e 473 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Gli interessi sono calcolati in misura pari al tasso d'interesse legale.

### **Art. 18 - Entrata in vigore**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento entrano in vigore dallo 01/01/2012.