



COMUNE DI VARESE

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA NUOVA IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)

(LEGGE N° 160/2019)

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 20/07/2020
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 63 del 09/12/2025**

SOMMARIO

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	
ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA	
ART. 3 SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA	
ART. 4 PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA.....	
ART. 5 DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE, TERRENO AGRICOLO.....	
ART. 6 ABITAZIONE PRINCIPALE - ASSIMILAZIONI	
ART. 7 RIDUZIONI PER IMMOBILI INAGIBILI ED INABITABILI.....	
ART. 8 VERSAMENTI ESEGUITI DA CONTITOLARI E VERSAMENTI MINIMI.....	
ART. 9 VALORE DELLE AREE FABBRICABILI	
ART. 10 ALIQUOTE	
ART. 11 ESENZIONI	
ART. 12 OPERAZIONI DI CONTROLLO.....	
ART. 13 ACCERTAMENTO CON ADESIONE DEL CONTRIBUENTE	
ART. 14 CONTENZIOSO.....	
ART. 15 COMPENSO INCENTIVANTE LA PRODUTTIVITA'	
ART. 16 CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO.....	
ART. 17 ENTRATA IN VIGORE	

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento viene adottato ai sensi dell'art. 52 del D.lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 e disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per tutto ciò che non viene espressamente qui previsto, sono applicabili la normativa istitutiva del tributo e, in particolare, l'articolo 1, commi dal 738 a 783, della legge n° 160/2019 e successive modifiche ed integrazioni, nonché da altre normative in quanto compatibili e/o richiamate nelle suddette disposizioni.

ART. 2
AMBITO DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

L'imposta è annuale. La sua applicazione si estende a tutti gli immobili compresi nel territorio comunale ad eccezione di quelli appartenenti al Comune di Varese, ancorché non destinati a compiti istituzionali, essendoci coincidenza tra il soggetto attivo ed il soggetto passivo d'imposta.

ART. 3
SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA

1. L'imposta è dovuta da chiunque, persona fisica o giuridica, italiana o straniera, sia proprietaria di immobili siti sul territorio comunale, ovvero titolare, sugli stessi, di un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), enfiteusi, superficie. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario. Nel caso di concessioni su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario. 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. 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.
2. Ai soli fini IMU l'assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, costituisce il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.

ART. 4
PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Presupposto d'imposta è il possesso di fabbricati, ancorché abusivi o privi di rendita catastale nonché di aree fabbricabili, siti nel territorio comunale di Varese, a qualsiasi uso destinati, inclusi i beni strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
2. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

ART. 5
DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE, TERRENO AGRICOLO

1. 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 e

quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

Il fabbricato di nuova realizzazione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, dalla data in cui viene comunque utilizzato e/o dalla data in cui viene iscritto in catasto.

2. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale vigente, adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Non sono considerati edificabili i terreni, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli di cui all'art. 1 del D.lgs. 29/03/2004, n°99, iscritti nella previdenza agricola, che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Il Dirigente dell'Area IX, Gestione del Territorio, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale, in base ai suddetti criteri, è fabbricabile.

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

ART. 6

ABITAZIONE PRINCIPALE - ASSIMILAZIONI

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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. 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 accatastata unitamente all'abitazione.

ART. 7

RIDUZIONI PER IMMOBILI INAGIBILI ED 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 tali condizioni.

2. 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 dPR 6 giugno 2001, n. 380.

3. 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.

4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese 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 cui al comma 2.

5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).

6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

ART. 8

VERSAMENTI ESEGUITI DA CONTITOLARI E VERSAMENTI MINIMI

1. I versamenti eseguiti da un contitolare anche per conto degli altri, sono ritenuti regolari, purché l'ammontare pagato corrisponda al totale dell'imposta dovuta. In tal caso, il soggetto che ha eseguito il versamento complessivo dell'imposta, non ha diritto di chiedere il rimborso delle quote dovute dagli altri contitolari.

2. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta dovuta da ciascun obbligato, per l'anno di riferimento, risulta inferiore o uguale a euro 12.

ART. 9

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Per le aree fabbricabili, il valore 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. Ulteriori elementi utili per la determinazione del valore possono essere, in particolare, la superficie complessiva del lotto, la sua conformazione, le possibilità di accorpamento con lotti confinanti, la necessità di procedere all'esecuzione di opere di adeguamento, l'edificabilità di fatto, la sussistenza di vincoli urbanistici di edificazione, fasce di rispetto.

2. Sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

3. 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 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e s.m.i, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

4. Il Comune, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, determina, ai soli fini indicativi, annualmente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dal Consiglio Comunale con il provvedimento sopra indicato. I valori così come determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio, così da poter non essere applicati in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni e rettifiche ai fini fiscali, ecc., dai quali si possano evincere valori superiori praticati. Non si procede altresì al

rimborso qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di valori dichiarati superiori a quelli di cui al primo periodo del presente comma.

5. Il terreno che costituisce pertinenza di fabbricato già edificato ed iscritto o che deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano è escluso da imposizione in presenza dei requisiti e condizioni di cui all'art. 5 comma 1.

ART. 10 ALIQUOTE

1. Entro la data prevista per l'approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale stabilisce l'aliquota o le aliquote d'imposta per l'anno successivo, ovvero per l'anno in riferimento al quale viene approvato il bilancio di previsione annuale, avendo riguardo a criteri di equità fiscale, compatibilmente con le esigenze di bilancio.
2. Con la stessa deliberazione, il Consiglio Comunale determina le eventuali misure agevolative, stabilendone i criteri di applicazione.

ART. 11 ESENZIONI

1. Ferme restando le esenzioni previste dalla vigente normativa, si specifica che sono esenti gli immobili concessi in comodato gratuito al Comune destinati esclusivamente all'esercizio dei compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati, di proprietà di enti non commerciali, concessi in comodato gratuito ad altri enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statuari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU.

ART. 12 ATTIVITA' DI CONTROLLO, RISCOSSIONE COATTIVA E RIMBORSI

1. L'attività di accertamento, in rettifica o d'ufficio, la riscossione coattiva ed il rimborso delle somme versate e non dovute, sono disciplinate dall'art. 1, commi 161, 162, 163 e 164, della Legge 27/12/2006 n. 296 e **dall'art.1, comma 792, della Legge n° 160/2019.**

ART. 13 ACCERTAMENTO CON ADESIONE DEL CONTRIBUENTE

1. Per la definizione dei provvedimenti di accertamento emessi a seguito dell'attività di controllo posta in essere dal Comune si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997 n. 218 e del regolamento comunale adottato a norma dell'art. 50 della legge 27 dicembre 1997 n. 449.

ART. 14
CONTENZIOSO

1. Le eventuali controversie riguardanti l'applicazione dell'IMU, come disciplinata dal presente regolamento, appartengono alla giurisdizione tributaria, ai sensi dell'art.2, comma 2, del D.Lgs. n. 546/1992.

ART. 15
COMPENSO INCENTIVANTE LA PRODUTTIVITA'

1. Il maggior gettito accertato e riscosso a seguito di attività di accertamento dell' IMU nell'esercizio fiscale precedente a quello di riferimento, quale risultante dal conto consuntivo approvato, è destinato, nella misura del 2%, limitatamente all'anno di riferimento, al potenziamento delle risorse strumentali degli uffici comunali preposti alla gestione del tributo e al trattamento accessorio del personale dipendente, anche di qualifica dirigenziale, in deroga al limite di cui all'art.23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017 n. 75. La quota destinata al trattamento economico accessorio, al lordo degli oneri riflessi e dell'IRAP a carico dell'amministrazione, è attribuita, mediante contrattazione integrativa, al personale effettivamente impiegato nel raggiungimento degli obiettivi di contrasto all'evasione fiscale, anche con riferimento alle attività connesse alla partecipazione del Comune all'accertamento dei tributi erariali e dei contributi sociali non corrisposti, in applicazione dell'art.1 del decreto legge 30 settembre 2005 n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248. Il beneficio attribuito non può superare il 15% del trattamento tabellare annuo lordo individuale. La presente disposizione non si applica qualora il servizio di accertamento sia affidato in concessione.

ART. 16
CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO

1. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modifiche normative sopravvenute.
2. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

ART. 17
ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento trova applicazione dall'anno d'imposta 2020.