



COMUNE DI COMERIO

(Provincia di Varese)

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

INDICE

TITOLO I – PRESUPPOSTO, SOGGETTI ED OGGETTO DELL'IMPOSTA

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento*
- Art. 2 – Presupposto impositivo*
- Art. 3 – Soggetto attivo*
- Art. 4 - Soggetti passivi*

TITOLO II – DEFINIZIONI E BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA

- Art. 5 - Definizione di immobili assoggettati all'imposta*
- Art. 6 - Fabbricati assimilati all'abitazione principale*
- Art. 7 - Base imponibile dei fabbricati e dei terreni agricoli*
- Art. 8 - Valore imponibile delle aree fabbricabili*
- Art. 9 - Riduzioni della base imponibile*

TITOLO III – ESENZIONI E RIDUZIONI

- Art. 10 - Esenzione*
- Art. 11 – Riduzioni per immobili locati a canone concordato*

TITOLO IV – VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, RISCOSSIONE, RIMBORSI E CONTENZIOSO

- Art. 12 - Aliquote, detrazioni ed agevolazioni*
- Art. 13 - Versamenti*
- Art. 14 – Differimento dei termini di versamento*
- Art. 15 – Versamenti minimi e interessi*
- Art. 16 – Rimborsi e compensazioni*
- Art. 17 - Dichiarazione*
- Art. 18 – Il Funzionario Responsabile*
- Art. 19 - Attività di controllo e accertamento*
- Art. 20 - Sanzioni*
- Art. 21 – Riscossione coattiva*
- Art. 22 – Potenziamento dell'Ufficio tributi e compenso al personale addetto*
- Art. 23 – Utilizzazione del fondo*
- Art. 24 – Limite del compenso incentivante*
- Art. 25 – Trattamento dei dati personali*

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 26 - Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento*

TITOLO I – PRESUPPOSTO, SOGGETTI ED OGGETTO DELL'IMPOSTA

Art. 1. Oggetto del Regolamento

1. Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'applicazione nel Comune di Barasso dell'imposta municipale propria (IMU), istituita dall'art. 1, commi 738-783, della L. 160/2019.
2. Le disposizioni del presente regolamento disciplinano in particolare condizioni, modalità ed adempimenti amministrativi per l'applicazione dell'imposta e sono adottate nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997.
3. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui alla L. 160/2019, di cui alla L. 212/2000, di cui alla L. 296/2006, in quanto compatibili, nonché i regolamenti comunali e le altre disposizioni legge vigenti in materia che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Art. 2. Presupposto impositivo

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di Comerio, fatte salve eventuali esclusioni disposte dalla legge.
2. Il possesso dell'abitazione principale così come delle fattispecie ad essa equiparate per legge e per disposizione regolamentare, come definite dai successivi artt. 5 e 6, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Art. 3. Soggetto attivo

1. Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Comerio 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 proprio 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.

Art. 4. Soggetti passivi

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
2. A titolo esemplificativo, è soggetto passivo:
 - il Trustee, poiché titolare del diritto di proprietà sui beni in trust;
 - Il coniuge superstite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 540 del codice civile, anche quando concorra con altri chiamati, è tenuto al pagamento dell'imposta, ove dovuta, in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e relative pertinenze, se di proprietà del defunto o comune;
 - il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti;
 - il consorzio di bonifica poiché concessionario *ex lege* dei beni demaniali affidati per l'espletamento delle attività istituzionali;
 - nel caso di concessione di aree demaniali, il 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. Con la risoluzione anticipata del contratto, pertanto, la soggettività passiva IMU torna in capo alla società di leasing, a prescindere dall'avvenuta o meno riconsegna del bene.
 - 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;
- per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

TITOLO II – DEFINIZIONI E BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA

Art. 5. Definizione di immobili assoggettati all'imposta

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria:
 - a) 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; 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, purché non iscritto in catasto;
 - b) si considera edificabile, purché qualificata come tale dagli strumenti urbanistici generali, l'area di pertinenza del fabbricato collabente iscritto in conforme categoria catastale F2;
 - c) 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 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 D.Lgs 99/2004, 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, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
 - d) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato;
 - e) 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; si considera, pertanto, abitazione principale, esclusivamente l'immobile nel quale vi è la dimora e la residenza anagrafica del soggetto passivo (proprietario/comproprietario o titolare di altro diritto reale) e del coniuge (o convivente, nelle ipotesi di convivenza di fatto). 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, in deroga a quanto disposto al capoverso precedente, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Nei casi di separazione di fatto dei coniugi/convicenti, l'esenzione spetta solo se della intervenuta separazione è fornita dal contribuente idonea prova. Il contemporaneo utilizzo, come abitazione principale, di più unità immobiliari distintamente accatastate, consente l'accesso al relativo trattamento fiscale di favore solo se si è proceduto all'unione di fatto ai fini fiscali, attraverso la specifica annotazione in catasto;
 - f) per "pertinenze dell'abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle unità immobiliari 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, detenute e direttamente utilizzate dal soggetto passivo titolare dell'immobile adibito ad abitazione principale; l'unità immobiliare è considerata pertinenza a condizione che il possessore, anche se in quota parte, dell'abitazione principale sia altresì possessore, anche se in quota

parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione con la presenza degli elementi oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 817 del codice civile.

2. In relazione a quanto previsto dalla lettera a) del precedente comma per area pertinenziale si intende l'area, facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato, destinata funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati, priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante, in termini di cubatura o volume minimo, tali da consentire in relazione al fabbricato una destinazione autonoma.
3. Sono soggetti ad imposta i fabbricati costruiti abusivamente, a prescindere dalla presentazione della domanda di sanatoria edilizia, qualora ammessa e dal relativo esito, ed il terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato abusivo che, seppur non qualificato dagli strumenti urbanistici quale area a destinazione edificatoria, deve comunque ritenersi edificabile, ai soli fini tributari, dalla data di inizio lavori ove accertabile o desumibile con altri mezzi probatori.

Art. 6 Fabbricati assimilati all'abitazione principale

1. Sono assimilati all'abitazione principale, e come tali escluse dall'IMU, le seguenti fattispecie di fabbricati:
 - 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 riconducibili alla definizione di alloggio sociali come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti ad enti pubblici o privati, nonché agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati;
 - d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minorenni o maggiorenni e non economicamente autosufficienti, 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 stesso; l'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei coniugi/conviventi sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale;
 - 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 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'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.

Art. 7. Base imponibile dei fabbricati e dei terreni agricoli

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 e vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 48, della legge N° 662/1996, i moltiplicatori determinati ai sensi del comma 745 dell'art. 1 della L. 160/2019 e s.m.i..
3. 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. 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.

4. 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;
5. 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 D.P.R. n. 380/2001, a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori la base imponibile è costituita dal valore del fabbricato di nuova costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità; l'utilizzo del fabbricato è dimostrabile a mezzo di prove indirette quali l'allacciamento a pubbliche utenze e purché siano riscontrabili gli elementi strutturali necessari funzionali all'uso (abitativo, industriale, commerciale, terziario e servizi).
6. 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, le rivalutazioni e il coefficiente moltiplicatore determinato ai sensi del comma 746 dell'art. 1 della L. 160/2019 e s.m.i..

Art. 8. Valore imponibile 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, così come risultante da atto pubblico, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, 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. Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'art. 1, comma 777, della L. 160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, la Giunta Comunale approva valori venali di riferimento per zone omogenee, che costituiscono fonte di presunzione idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale per l'anno di riferimento, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta sempreché per la medesima area non si sia venuti a conoscenza o in possesso di atti pubblici o privati dai quali risultano elementi sufficientemente specifici in grado di contraddire quelli, di segno diverso, risultanti dalla delibera dei valori.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione del 70% del valore predeterminato dalla Giunta Comunale. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione, dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.
6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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 costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.

7. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi dei commi 1 e 2 o, se maggiore, a quello risultante da atti pubblici.
8. 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 2.

Art. 9. 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'art. 3, comma 1, lett. c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, N° 380.
3. A titolo semplificativo, sono da ritenersi inagibili, i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
 - strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;
 - 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;
 - edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - 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 dall'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 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, 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 dal 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. L'omissione di uno degli adempimenti di cui al comma 5 comporta la decadenza dal diritto al riconoscimento retroattivo ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.
9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata anche all'Ufficio tributi del Comune.
10. La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D. Lgs. N° 42/2004.
11. La base imponibile è, altresì ridotta del 50%, 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.

12. 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.
13. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 10 e 11, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione.
14. Le riduzioni di base imponibile di cui ai commi 1 e 10 del presente articolo non sono cumulabili tra loro.

TITOLO III – ESENZIONI E RIDUZIONI

Art. 10. Esenzione

1. Sono esenti dall'IMU i terreni agricoli come di seguito specificati:
 - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D. Lgs. n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
 - b) a immutabile destinazione agro silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
 - c) ricadenti in 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.
2. Sono, altresì, 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; l'esenzione spetta, pertanto, esclusivamente per gli immobili utilizzati direttamente ed immediatamente dal soggetto passivo, per l'attività istituzionale;
 - b) gli immobili posseduti e direttamente utilizzati da enti pubblici e privati, diversi dalle società, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, residenti nel territorio dello Stato, fatta eccezione per i partiti politici e le fondazioni bancarie e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività dirette all'esercizio del culto, cura anime, formazione del clero e dei religiosi, scopi missionari, catechesi ed educazione cristiana di cui all' art. 16, lettera a) della L. 222/1985. L'esenzione non spetta per gli immobili locati o dati in comodato d'uso gratuito, a prescindere dalle finalità sociali o di pubblico interesse dell'attività svolta;
 - c) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - d) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del DPR 601/1973 e s.m.i.;
 - e) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
 - f) 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;
 - g) 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;

- h) gli immobili concessi in comodato gratuito al Comune di Comerio, ad altro ente territoriale o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei propri scopi istituzionali o statutari.
- 3. Sono esenti dall'IMU gli immobili dati in comodato d'uso gratuito registrato al comune o ad altro ente territoriale ed utilizzati concretamente per le attività istituzionali.
- 4. Sono, altresì, esenti gli immobili dati in comodato d'uso gratuito registrato ad un ente non commerciale e utilizzati concretamente ed esclusivamente per le attività istituzionali svolte con modalità non commerciali, ovvero a titolo gratuito o dietro il pagamento di un corrispettivo simbolico, teler da non rappresentare una remunerazione del costo del servizio ma solo una sua frazione.
- 5. L'esenzione di cui ai commi 3 e 4 è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
- 6. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 3 e 4.
- 7. A decorrere dal 1° gennaio 2022, sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Art. 11. Riduzioni per immobili locati a canone concordato

- 1. Si applica la riduzione d'imposta al 75 per cento alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:
 - a) contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
 - b) contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2-3;
 - c) contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1.
- 2. L'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale. *(solo per comuni ricompresi in accordi territoriali stipulati in data successiva al 15/3/2017)*

TITOLO IV – VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, RISCOSSIONE, RIMBORSI E CONTENZIOSO

Art. 12. Aliquote, detrazioni ed agevolazioni

- 1. Le aliquote e le agevolazioni sono stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, con le modalità e nei limiti di quanto previsto dalle vigenti specifiche disposizioni di legge.
- 2. La deliberazione deve essere adottata entro il termine previsto dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione ed essere pubblicata entro il 28 ottobre sul sito internet del Dipartimento Finanze del MEF, al fine di esplicitare i suoi effetti dal primo gennaio dell'anno di riferimento; in caso di mancata deliberazione ovvero mancata pubblicazione entro i relativi termini sono confermate le aliquote, detrazioni ed agevolazioni vigenti nell'anno precedente, oppure, in loro assenza, quelle di base fissata dalla legge.
- 3. Resta ferma la facoltà di modificare le aliquote del tributo entro il termine previsto dall'art. 193, comma 2, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per il ripristino degli equilibri di bilancio, in deroga a quanto previsto dall'art. 1, comma 169, della Legge 27/12/2006, n. 296.
- 4. Dall'imposta dovuta per per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportati 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 proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
- 5. La detrazione di cui al comma 4, si applica, altresì, agli alloggi regolarmente assegnati agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica,

comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'Art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, N° 61, non assimilati all'abitazione principale ex Art. 6, comma 1, lett. c), del presente regolamento.

Art. 13. Versamenti

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei 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 di 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. In deroga all'Art. 52 del D. Lgs. N° 446/1997, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
3. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.
4. In sede di prima applicazione dell'imposta, per il soggetto che conserva la soggettività passiva sul medesimo immobile, la rata di acconto da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.
5. Per gli immobili per i quali il presupposto impositivo si è realizzato nel corso del primo semestre 2020, il soggetto passivo può versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre 2020, tenendo conto delle aliquote IMU stabilite per l'anno precedente, ovvero sulla base delle aliquote per il 2020 se già pubblicate.
6. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a congruaggio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del MEF alla data del 28 ottobre di ciascun anno.
7. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data preventiva comunicazione e comunque non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva, all'ente impositore.
8. Nelle successioni *mortis causa*, il versamento dell'imposta dovuta e non versata dal *de cuius* è effettuato dagli eredi, i quali rispondono *pro quota* dei debiti tributari del *de cuius*. E', comunque, consentito il versamento da parte di un erede anche per conto degli altri, a condizione che ne sia data preventiva comunicazione e comunque non oltre la data di versamento di acconto dell'annualità successiva, all'ente impositore.
9. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che ne sia data preventiva comunicazione.
10. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'Art. 69, comma 1, lett. a), del codice di consumo, di cui al D. Lgs. N° 206/2005, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'Art. 1117, N° 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.
11. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata del decreto di trasferimento degli immobili. Nei casi di mancato pagamento nei termini previsti e qualora l'immobile sia stato venduto, si procederà con il reclamo ex art. 26 della Legge fallimentare.

Art. 14. Differimento dei termini di versamento

1. In via generale il differimento dei termini di versamento è stabilito dal Regolamento generale per la disciplina delle entrate comunali tributarie ed extratributarie.
2. Con riguardo all'IMU dovuta dal soggetto passivo per gli immobili acquistati in successione, laddove l'accettazione dell'eredità sia intervenuta entro il primo semestre dell'anno, il

versamento in acconto potrà essere effettuato entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta.

Se, invece, l'accettazione dell'eredità interviene nel secondo semestre, il versamento del saldo potrà essere effettuato entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

Oltre al versamento dell'anno in cui è avvenuta l'accettazione, dovrà essere effettuato anche il versamento relativamente al periodo dalla morte del *de cuius* sino all'anno di accettazione.

3. Alle medesime scadenze di cui ai commi precedenti, l'erede provvede al versamento delle somme dallo stesso dovute per i debiti del *de cuius*, sempreché non gli siano già state richieste con la notifica dell'avviso di accertamento.

Art. 15. Versamenti minimi e interessi

1. Relativamente all'IMU, gli importi minimi per il versamento, il rimborso, l'accertamento, la riscossione coattiva, nonché la misura degli interessi applicati sugli avvisi di accertamento e rimborso e la misura annua degli interessi di mora derivanti da riscossione e da dilazione sono stabiliti dal Regolamento generale per la disciplina delle entrate comunali tributarie ed extratributarie.

Art. 16. Rimborsi e compensazioni

1. Relativamente all'IMU, i rimborsi e le compensazioni sono stabilite dal Regolamento generale per la disciplina delle entrate comunali tributarie ed extratributarie.

Art. 17. Dichiarazione

1. La dichiarazione ai fini IMU deve essere presentata nei termini e modalità stabiliti dai commi 769 e 770 della L. N° 160/2019.
2. In deroga a quanto disposto dal comma 769 della L. N° 160/2019, i soggetti di cui all'art. 10, comma 2, lett. b), e Art. 10, commi 3 e 4 del presente regolamento sono tenuti a presentare la dichiarazione ogni anno.
3. Ai fini dell'applicazione dell'esclusione dall'IMU, nei casi di cui all'Art. 6, lett. c) ed e), nonché dal 2022, nei casi di cui all'Art. 10, comma 7, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalla legge.

Art. 18. Il Funzionario Responsabile

1. L'Ente, con deliberazione della Giunta Comunale designa il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.

Art. 19. Attività di controllo e accertamento

1. L'Ente procede all'attività di accertamento entro il termine di decadenza quinquennale, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. N° 160/2019 e alla L. N° 296/2006, oltreché alle disposizioni regolamentari.
2. Gli avvisi di accertamento acquistano efficacia di titolo esecutivo decorso il termine utile per la proposizione del ricorso, senza la preventiva notifica della cartella di pagamento di cui al D.P.R. N° 602/1973.
3. Gli avvisi di accertamento esecutivi devono contenere l'intimazione ad adempiere, entro il termine di presentazione del ricorso, all'obbligo di pagamento degli importi negli stessi indicati, l'indicazione del soggetto deputato alla riscossione, nonché l'indicazione dell'applicazione, nei casi di tempestiva proposizione del ricorso, delle disposizioni di cui all'Art. 19, del D. Lgs. N° 472/1997.
4. Il contenuto degli avvisi di accertamento esecutivi è riprodotto anche nei successivi atti da notificare al contribuente:
 - in tutti i casi in cui siano rideterminati gli importi dovuti in base agli avvisi di accertamento

e ai connessi provvedimenti di irrogazione delle sanzioni, ai sensi del capo IV – Accertamento con adesione, del Regolamento generale per la disciplina delle entrate comunali tributarie ed extratributarie, do cui al D. Lgs. N° 218/1997 e dell'Art. 19, del D. Lgs. N° 472/1997;

● in caso di definitività dell'atto impugnato.

5. L'avviso di accertamento esecutivo è sottoscritto dal Funzionario Responsabile del tributo; l'atto può essere firmato con firma autografa che può essere sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'Art. 1, comma 87, della L. N° 549/1995 ovvero con firma digitale, secondo le modalità di cui al D. Lgs. N° 82/2005 e del D. Lgs. N° 217/2007.
6. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera € 10,00.
7. Il contribuente che si trova in una temporanea di difficoltà economica può chiedere una rateazione del pagamento delle somme dovute nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento generale per la disciplina delle entrate comunali tributarie ed extratributarie.

Art. 20. Sanzioni

1. Le sanzioni per omesso, parziale o tardivo versamento, nonché per omessa presentazione della dichiarazione, sono applicate in ossequio a quanto disposto dall'Art. 1, commi 774 e 8775, della L. N° 160/2019 nonché da quanto previsto, in materia, dalle altre specifiche disposizioni normative.

Art. 21. Riscossione coattiva

1. La riscossione coattiva è disciplinata ai sensi dell'Art. 55 Regolamento generale per la disciplina delle entrate comunali tributarie ed extratributarie.

Art. 22. Potenziamento dell'ufficio tributi e compensi al personale addetto

1. In relazione al disposto dell'art. 1, comma 1091, della Legge 30 dicembre 2018, N° 145, è istituito, in questo Comune, finalizzato al potenziamento dell'ufficio tributario comunale, un fondo speciale.
2. Il fondo speciale non viene costituito qualora l'attività di accertamento tributario sia stata data in concessione.
3. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato annualmente con l'accantonamento fino ad un massimo del 5% del maggior gettito accertato e riscosso, relativo all'attività di accertamento dell'imposta municipale propria (IMU) e della tassa sui rifiuti. Per maggior gettito riscosso si intendono i maggiori accertamenti riscossi entro tre anni dalla notifica degli avvisi di accertamento.
4. Non si procede all'istituzione del fondo di cui al comma 1 qualora il Comune non abbia approvato, nei termini indicati dal decreto legislativo 18 agosto 2000 N° 267, il bilancio di previsione finanziario e il rendiconto di gestione.
5. Nel fondo di cui al comma 1 non sono inserite le sanzioni e gli interessi.

Art. 23. Utilizzazione del fondo

1. Le somme di cui al precedente art. 22, entro il 31 maggio di ogni anno, qualora rispettate le condizioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 22, saranno ripartite dalla Giunta comunale con apposita deliberazione nel rispetto delle seguenti percentuali:
 - a) per il miglioramento delle attrezzature, anche informatiche, dell'ufficio tributi, nella misura compresa fra il 20 e il 30%;
 - b) per l'arredamento dell'ufficio tributi nella misura compresa fra il 10% e il 20%;
 - c) per l'attribuzione di compensi incentivanti la produttività al personale, anche di qualifica dirigenziale, addetto alla riscossione ed accertamento dell'IMU e della TARI nella misura compresa fra il 50% e il 70%.
2. Con la stessa deliberazione di cui al precedente comma 1, la Giunta Comunale assegnerà al personale dipendente dell'ufficio tributi il premio incentivante.

3. La liquidazione dei compensi incentivanti sarà disposta dal responsabile del servizio entro il 30 giugno successivo, suddividendo il compenso in base alla partecipazione dei dipendenti all'attività di accertamento e di riscossione dei tributi indicati.

Art. 24. Limite del compenso incentivante

1. Il compenso di cui all'art. 52, comma 1, lettera c), non può superare il 15% del trattamento tabellare annuo lordo individuale.
2. Il compenso di cui all'art. 52, comma 1, lettera c) si intende al lordo degli oneri riflessi e dell'IRAP.

Art. 25. Trattamento dei dati personali

1. I dati acquisiti al fine dell'applicazione del tributo sono trattati nel rispetto del regolamento UE 2016/679.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 26. Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020 con conseguente abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con il presente regolamento.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente in relazione alle modificazioni della normativa nazionale.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.
4. 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.