

**COMUNE DI MEDA**  
**PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA**

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

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22 maggio 2014

modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31 marzo 2016

## **SOMMARIO**

**Articolo 1 Oggetto**

**Articolo 2 Presupposto dell'imposta**

**Articolo 3 Soggetti passivi**

**Articolo 4 Definizione di fabbricato**

**Articolo 5 Unità immobiliare adibita ad abitazione principale e pertinenza**

**Articolo 6 Definizione di area fabbricabile**

**Articolo 7 Base imponibile**

**Articolo 8 Riduzioni d'imposta**

**Articolo 9 Determinazione delle aliquote detrazioni e riduzioni**

**Articolo 10 Versamenti**

**Articolo 11 Dichiarazioni e verifiche**

**Articolo 12 Riscossione coattiva**

**Articolo 13 Rimborsi**

**Articolo 14 Contenzioso**

**Articolo 15 Funzionario Responsabile**

**Articolo 16 Comunicazioni**

**Articolo 17 Entrata in vigore**

**Articolo 18 Clausola di adeguamento**

## **Articolo 1 - Oggetto**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. del 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamenti vigenti.

## **Articolo 2 - Presupposto dell'imposta**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di beni immobili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati e di qualunque natura e le abitazioni principali con categoria catastale A1, A8 e A9 e le pertinenze delle stesse.
2. Per abitazione principale, ai sensi dell'art. 13, comma 2 del D.L. n. 201/2011, si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella 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, si applicano per un solo immobile, salvo non si sia proceduto preventivamente al loro accatastamento unitario.
3. Per pertinenza, ai sensi dell'art. 817 c.c. (Cassazione - Sentenza n. 25127 del 30 novembre 2009), si intende il volume destinato in modo durevole al servizio o ad ornamento dell'abitazione principale. Il contribuente può individuare un massimo di tre pertinenze, per non più di una per ciascuna delle tre categorie catastali previste dalla normativa, precisamente C/2 - C/6 - C/7, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione principale e aventi le caratteristiche funzionali di cui all'art. 817 c.c.

## **Articolo 3 - Soggetti passivi**

1. Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili ovvero il titolare dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.
2. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.
3. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

#### **Articolo 4 – Definizione di fabbricato**

1. Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con l'attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quell'unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.
2. Si considerano fabbricati anche gli immobili di nuova costruzione dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzati.

#### **Articolo 5 – Unità immobiliare adibita ad abitazione principale e pertinenza**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, in cui il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
2. Si considerano inoltre abitazione principale esentati dall'applicazione dell'imposta:
  - a) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente e certificato, a condizione che non risulti locata o concessa in comodato o in godimento;
  - b) l'alloggio assegnato al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ai sensi del comma 12-quinquies dell'art. 4 del D.L. n. 16/2012. L'intero ammontare dell'IMU deve essere versato dal coniuge assegnatario, anche se non proprietario della ex casa coniugale;
  - c) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, incluse quelle assegnate a studenti universitari, anche in deroga al requisito della residenza;
  - d) l'alloggio posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto, da parte di cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE nei registri anagrafici del Comune di Meda, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che lo stesso non risulti locato, o concesso in comodato d'uso.
3. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, 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.

## **Articolo 6 – Definizione area fabbricabile**

1. Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria, sulla base degli strumenti urbanistici generali vigenti per l'anno di imposizione, così come specificato dal Piano di Governo del Territorio (PGT).
2. Ai fini del calcolo dell'imposta, un terreno è edificabile dal giorno dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) indipendentemente dai provvedimenti di attuazione.
3. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al PGT l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.
4. In caso di utilizzazione edificatoria, di demolizione del fabbricato e di interventi di recupero (comma 1, lettere c), d), e) art. 31 legge 457/78), l'area è considerata fabbricabile fino alla ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.
5. Non è tassabile come fabbricabile, previa comunicazione presentata nei termini, il terreno destinato all'attività agro-silvo-pastorale a cura del proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale iscritto negli elenchi della previdenza agricola.
6. Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è tuttavia soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.
7. Non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita. Tale percentuale non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa.

## **Articolo 7 – Base Imponibile**

1. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Articolo 8 – Riduzioni d'imposta**

1. La base imponibile, sia per la componente comunale che per quella erariale, è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

2. L'inagibilità e/o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione, oppure autocertificazione ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, da presentarsi entro il 31 Dicembre dell'anno di riferimento. L'autocertificazione non esonera il contribuente dall'essere in possesso della dichiarazione di inagibilità/inabitabilità attestata da una perizia di un tecnico abilitato e da idonea documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, attestante quanto dichiarato.
3. Ai fini della presente norma, sono considerati inagibili e inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano inidoneità all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a) b) c) d) L. 457/1978, ovvero che siano riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale. Costituiscono ad esempio indice di inagibilità e inabitabilità: strutture pericolanti (muri perimetrali, copertura, solai) - mancanza della copertura - mancanza dei serramenti - mancanza delle scale di accesso. Non è considerata condizione di inagibilità e inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.
4. La riduzione dell'imposta, nella misura del 50% si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, attestante lo stato di inagibilità e inabitabilità, successivamente verificabile da parte del Comune.
5. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili e inabitabili.
6. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità e di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.

## **Articolo 9 – Determinazione delle aliquote detrazioni e riduzioni**

1. Le aliquote, detrazioni e riduzioni, sono determinate o modificate, nell'ambito delle misure minime e massime stabilite dalla legge e avendo riguardo alle necessità di bilancio ed ai criteri di equità fiscale.
2. Nel rispetto di quanto stabilito al punto precedente, in fase di approvazione delle aliquote nei termini di cui al punto seguente, le stesse possono essere differenziate per categoria catastale, con adeguata motivazione.
3. Le aliquote, detrazioni e riduzioni sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale entro il 31 dicembre dell'anno che precede quello di decorrenza e comunque entro il termine di approvazione del bilancio di previsione riferito all'anno di imposta a partire dal quale le stesse debbono applicarsi. Le deliberazioni di approvazione delle

aliquote e delle detrazioni acquistano efficacia dalla data di pubblicazione, secondo i tempi e le modalità previste dalla normativa nazionale.

4. Con le suddette deliberazioni di Consiglio Comunale sono determinate aliquote agevolate per le seguenti tipologie di immobili:

- Immobili destinati ad abitazione con contratti di affitto a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 431/1998;
- Immobili destinati ad abitazione e relative pertinenze come definite dall'art. 5 comma 3 del presente regolamento concessi in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta (genitori-figli figli-genitori).

## **Articolo 10 - Versamenti**

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari, proporzionalmente alla quota ed 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 almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma imposizione tributaria.

2. Resta fermo l'obbligo per il contribuente di eseguire in autotassazione il versamento, unico per tutti gli immobili posseduti nell'ambito comunale, in acconto ed a saldo o in unica soluzione entro i termini stabiliti dalle disposizioni vigenti.

3. L'imposta viene corrisposta utilizzando la forma prevista dalla normativa. I versamenti non devono essere eseguiti qualora l'importo totale del tributo non superi l'ammontare previsto dalla normativa vigente.

4. Si considerano regolari i versamenti effettuati da un coobbligato anche per conto degli altri a condizione che il versamento soddisfi l'intera imposta dovuta e sia effettuato nei termini di legge.

## **Articolo 11 - Dichiarazioni e verifiche**

1. Il contribuente deve dichiarare al Comune le variazioni dei dati precedentemente dichiarati o da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo. Non deve essere presentata dichiarazione nel caso in cui le variazioni dipendono da atti di trasferimento di proprietà o atti di cessione o costituzione di diritti reali per i quali i notai utilizzano obbligatoriamente il Modello Unico Informatico (MUI), e nel caso di dichiarazione di successione. L'obbligo dichiarativo non viene meno, per tutte le variazioni non direttamente rilevabili dal MUI e dalle denunce di successione o per tutti i cespiti che usufruiscono di agevolazioni e/o riduzioni d'imposta.

2. Il Funzionario responsabile IMU:

- verifica, servendosi di ogni elemento e dato utile, ivi comprese le dichiarazioni del contribuente, la situazione di possesso immobiliare del contribuente;

- determina la conseguente, complessiva imposta dovuta, e, se riscontra che non è stata versata in tutto o in parte, emette, motivandolo, un apposito atto, con l'indicazione dell'ammontare dell'imposta, della sanzione e dei relativi interessi;

- provvede direttamente, o su richiesta del contribuente, a compensare eventuali somme a credito con quelle a debito degli anni pregressi, dovute dal medesimo contribuente.

3. L'avviso di accertamento deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. La misura degli interessi è pari al tasso di interesse legale, senza maggiorazioni.

4. Al personale addetto all'attività di accertamento e riscossione dell'I.M.U. sono attribuiti, annualmente, compensi incentivanti, da definire con separato atto, in riferimento al maggior gettito definitivamente accertato ed incassato.

## **Articolo 12 - Riscossione Coattiva**

1. Le somme accertate dal Comune per l'imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro i termini, sono rimosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo o altra forma di riscossione coattiva prevista dalle vigenti norme ed il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, nei termini previsti dalle disposizioni legislative in vigore.

2. Non si procede alla riscossione coattiva per importi complessivi inferiori all'ammontare previsto dalle norme vigenti, esclusi i casi di ripetute violazioni degli obblighi previsti dal presente regolamento.

## **Articolo 13 - Rimborsi**

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente, a pena decadenza, entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

2. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella stessa misura stabilita per le somme dovute a seguito dell'attività di accertamento, con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.

3. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente per identico tributo. Non si procede al rimborso per importi fino a € 12,00.

## **Articolo 14 - Contenzioso**

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso secondo le



disposizioni contenute nel Decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modificazioni.

2. Ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/1992, come riformulato dall'art. 9 del D.Lgs.156/2015, dal 1 gennaio 2016 il ricorso, per le controversie di valore non superiore ai ventimila euro, produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione con rideterminazione dell'ammontare della pretesa.

#### **Articolo 15 - Funzionario Responsabile**

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

#### **Articolo 16 - Comunicazioni**

1. L'Amministrazione comunale, con le modalità più opportune (circolari inviate ai nuclei familiari, sportelli informativi, ecc.), agevola il cittadino nell'adempimento dei suoi obblighi contributivi, nella comprensione delle procedure, nella conoscenza delle agevolazioni spettanti informandolo anche relativamente ad eventuali novità normative, intervenute successivamente all'approvazione del presente regolamento, che abbiano un riflesso sull'ammontare del tributo.

#### **Articolo 17 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento, divenuto esecutivo ai sensi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2014.

#### **Articolo 18 - 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.