



COMUNE DI GRAFFIGNANA
(Provincia di Lodi)

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

Anno 2020

Approvato con delibera di C.C. n° 40 del 28/09/2020

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 - Presupposto impositivo

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di beni immobili siti nel territorio del Comune di Graffignana, a qualsiasi uso destinati e di qualunque natura, compresi i terreni agricoli, con esclusione dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa.
2. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita al successivo articolo 5, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di unità abitativa classificata nelle categorie A1, A8 e A9.

Articolo 3 - Soggetto attivo

1. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Graffignana relativamente agli immobili la cui superficie insiste sul suo territorio.
2. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, anche se dipendenti dalla istituzione di nuovi 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, salvo diversa intesa tra gli Enti interessati e fermo rimanendo il divieto di doppia imposizione.
3. In caso di variazione delle circoscrizioni territoriale del Comune, 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.
4. Allo Stato è riservato il gettito dell'Imposta Municipale Propria derivante dagli immobili ad uso produttivo, calcolato ad aliquota stabilita dalla legge vigente.
5. Tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai Comuni e che insistono, interamente o prevalentemente, sul rispettivo territorio.
6. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai Comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni, anche con riferimento alla quota erariale dell'IMU.

Articolo 4 - Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono:
 - a) il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
 - b) il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
 - c) il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
 - d) il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data dalla stipula e per tutta la durata del contratto;
 - e) 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.

Articolo 5 - Definizione di abitazione principale, fabbricati ed aree fabbricabili

1. Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1 del presente regolamento:

- a) per “abitazione principale” si intende l’immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni di cui al presente regolamento previste per l’abitazione principale e per le sue relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano ad un solo immobile;
- b) 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;

Sono, altresì, considerate abitazioni principali:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
 - la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, sia coniugati che conviventi, 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;
 - 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 civile, nonché dal personale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 28, comma 1, del D. Lgs. N. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
 - 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 spetta ad una sola di esse. 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.
- c) 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; 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;
- d) 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. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, 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. L’agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell’ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto

- da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari;
- e) per "terreno agricolo" si intende il terreno adibito all'esercizio delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Articolo 6 - Abitazioni concesse in comodato a parenti

1. La base imponibile è ridotta del 50% per gli immobili, fatta eccezione per quelli classificati nelle categorie A/1, A/8 e A/9, concessi in comodato gratuito dal soggetto passivo ai parenti in linea retta di primo grado che le utilizzano come abitazione principale. Il beneficio spetta a condizione che:
 - il contratto di comodato sia registrato;
 - il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.
2. Il beneficio spetta altresì 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 abitazioni classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9.
3. Il soggetto passivo attesta i suddetti requisiti con la presentazione di apposito modulo di certificazione predisposto dagli uffici comunali.

Articolo 7 - Determinazione della base imponibile dei fabbricati e dei terreni agricoli

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. Ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta, si dovrà tener conto dei seguenti moltiplicatori:

FABBRICATI (rendite rivalutate del 5%)

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
A (tranne A/10) – C/2, C/6 e C/7	160
B - C/3, C/4 e C/5	140
D/5	80
A/10	80
D (tranne D/5)	65
C/1	55

TERRENI AGRICOLI (reddito dominicale incrementato del 25%)

TIPOLOGIA	MOLTIPLICATORE
Per i terreni agricoli e per i terreni non coltivati	135

Articolo 8 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

3. 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.

Articolo 9 - Immobili merce

1. Sino al 31 dicembre 2021, l'IMU dovrà essere versata in relazione ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e che gli stessi immobili non siano in ogni caso locati, sulla base della specifica aliquota approvata dal Comune.
2. Per poter usufruire di tale aliquota agevolata e, a partire dal 1° gennaio 2022, dell'esenzione a favore di tali immobili, entro il 30 giugno dell'anno successivo dovrà essere presentata – a pena di decadenza – specifica dichiarazione IMU supportata da idonea documentazione comprovante la spettanza del trattamento agevolato.

Articolo 10 - Riduzione d'imposta 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 co. 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.

Articolo 11 - Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come qualificati all'art. 1 comma 758 della Legge 27/12/2019, n. 160.
2. Sono esenti dall'imposta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte gli immobili di cui all'art. 1 comma 759 della Legge 27/12/2019, n. 160.
3. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
4. L'esenzione di cui al comma precedente 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.

Articolo 12 - Versamenti effettuati da un contitolare

1. 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 comunicazione all'ente impositore.

Articolo 13 - Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 14 - Sanzioni ed interessi

1. In sede di accertamento, sulle somme dovute a seguito di inadempimento si applicano gli interessi al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Gli interessi, nella medesima misura e con la stessa modalità di calcolo, spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.
2. Nell'attività di recupero delle annualità pregresse non si dà luogo ad emissione di avviso di accertamento quando l'importo dello stesso per imposta, sanzione ed interessi risulti inferiore ad euro 12,00.
3. La disposizione di cui al comma precedente non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento.

Articolo 15 - Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 14. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 13.
4. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

Articolo 16 - Accertamento esecutivo

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla legge n. 160 del 2019.
2. 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 euro 12,00.

Articolo 17 - Rateazione

1. Per i debiti relativi all'IMU, nel caso il contribuente versi in condizione di temporanea e obiettiva difficoltà economica, possono essere concesse dall'Ente Creditore, su richiesta motivata e correlata da idonea documentazione, dilazioni e rateazioni dei pagamenti dovuti alle condizioni e nei limiti seguenti:
 - a) importo minimo al di sotto del quale non si procede a dilazione è pari ad € 100,00 per persona fisica ed € 300,00 per le attività economiche, enti ed associazioni in genere.
 - b) Regole generali per l'articolazione delle rate fino ad un massimo di 36:
 - da € 100,01 a € 500,00 fino a 4 rate mensili;
 - da € 500,01 a € 3.000,00 fino a dodici rate mensili;
 - da € 3.000,01 a € 6.000,00 fino a ventiquattro rate mensili;
 - oltre € 6.000,00 fino a trentasei rate mensili;
 - c) qualora si abbia il mancato pagamento alla scadenza di tre rate, anche non consecutive, il debitore decade automaticamente dal beneficio ed il debito non può essere rateizzato. L'intero

importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in unica soluzione e, qualora sia stata presentata la garanzia di cui al comma 4, questa dovrà essere escussa.

- d) applicazione degli interessi nella misura pari al tasso legale;
- e) inesistenza di morosità relativa a precedenti rateazioni o dilazioni;
2. La ripartizione rateale di cui al comma precedente è concessa limitatamente alle somme pretese attraverso provvedimenti riferiti ad annualità precedenti quella corrente.
3. La Giunta Comunale, in casi di particolare difficoltà economica del contribuente, previa relazione dei servizi sociali dell'Ente nel caso di contribuente persona fisica, può derogare a quanto disposto dal comma 1 lettera b) del presente articolo concedendo, con propria deliberazione motivata, un numero di rate fino al doppio di quanto ivi indicato;
4. La richiesta di ripartizione rateale deve essere presentata, a pena di decadenza, entro 60 gg. dalla notifica degli avvisi di accertamento.
5. Se l'importo per il quale viene richiesta la ripartizione rateale è superiore a € 25.000,00 il riconoscimento del beneficio è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fidejussoria per l'intero importo comprensivo degli interessi.
6. La presentazione di idonea garanzia mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fidejussoria dovrà avvenire entro il termine previsto per il pagamento della prima rata. In assenza della presentazione di idonea garanzia entro il termine previsto per il pagamento della prima rata il provvedimento di rateazione decade.
7. Nel caso in cui l'Ente Locale abbia affidato la riscossione coattiva al soggetto preposto alla riscossione nazionale di cui all'art. 1, D.L. n. 193/2016, per le somme affidate in carico a norma dell'art. 1, comma 792, lettera b) della L. n. 160 del 2019, la rateazione deve seguire le specifiche disposizioni contenute nell'art. 19 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602.

Articolo 18 - Contenzioso tributario

1. Per il contenzioso in materia di imposta municipale propria si applicano le disposizioni del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546.
2. Sono altresì applicati, secondo le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e dei criteri del Decreto Legislativo n. 218 del 1997, e gli ulteriori istituti deflativi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme.

Articolo 19 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.