



Comune di  
Monza

Servizio Politiche fiscali e finanziarie  
Ufficio Tributi

# REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n. 23 del 25.06.2020

## INDICE

- Articolo 1 Oggetto del regolamento
- Articolo 2 Presupposto impositivo
- Articolo 3 Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari
- Articolo 4 Aree fabbricabili
- Articolo 5 Agevolazioni e riduzioni per inagibilità e inabitabilità
- Articolo 6 Dichiarazioni, versamenti
- Articolo 7 Funzionario responsabile IMU
- Articolo 8 Poteri del Comune
- Articolo 9 Riscossione coattiva
- Articolo 10 Entrata in vigore, norme di rinvio e discipline di carattere generale

## **Articolo 1**

### **Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del D.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione nel Comune di Monza della nuova Imposta Municipale Propria (d'ora in avanti anche IMU), istituita dall'articolo 1 commi 738 e seguenti della Legge n. 160 del 27/12/2019.
2. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI disciplinate dalla Legge n. 147/2013.

## **Articolo 2**

### **Presupposto impositivo**

1. Presupposto dell'Imposta municipale propria è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di Monza, fatte salve eventuali esclusioni disposte dalla legge.
2. Nel caso d'immobili che insistono sul territorio di più comuni, l'imposta deve essere corrisposta al Comune di Monza nel caso in cui la cui superficie insiste prevalentemente sul territorio comunale.
3. Il possesso dell'abitazione principale o unità immobiliari a questa assimilate, come definite dalla legge e dal successivo articolo 3, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

## **Articolo 3**

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

1. Ai fini dell'Imposta Municipale Propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.
2. Lo stesso regime si applica alle pertinenze dell'abitazione principale (C2, C6, C7 nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo), come individuate ai sensi del precedente comma 1.

## **Articolo 4**

### **Aree fabbricabili**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili é il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 1, comma 746 Legge n. 160/2019, 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. 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.
3. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso e di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria deliberazione la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori venali in comune

commercio e i criteri valutativi di riferimento delle aree fabbricabili.

4. Tali valori non sono vincolanti né per il Comune, né per il contribuente, ma sono individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta.
5. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune, non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.
6. Affinché un'area possa considerarsi pertinenza del fabbricato è necessario che l'area, facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato, sia destinata funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati nonché sia priva di autonomo valore di mercato o risulti irrilevante, in termini di cubatura o volume minimo, tali da consentire in relazione al fabbricato una destinazione autonoma.
7. 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 al comma precedente.
8. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

## **Articolo 5**

### **Agevolazioni e riduzioni per inagibilità e inabitabilità**

1. Il Consiglio Comunale può stabilire un'aliquota ridotta rispetto a quella ordinaria per:
  - a) le unità immobiliari con categoria C1 e C3 possedute da soggetti che le utilizzano quali beni strumentali per la propria attività d'impresa;
  - b) per gli immobili concessi in locazione a titolo di abitazione principale e relative pertinenze (C2, C6, C7 limitatamente ad una unità per ciascuna categoria), ai sensi dell'articolo 2 comma 3 Legge n. 431/98 e ai sensi delle condizioni previste per i canoni Sociale e Moderato dalla Legge Regionale n. 16/2016 e successivi provvedimenti attuativi;
  - c) per l'abitazione e le relative pertinenze (C2, C6, C7 limitatamente ad una unità per ciascuna categoria), posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;
  - d) per le unità immobiliari possedute dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, così come definite dall'art. 10 del D.Lgs n. 460/1997 e iscritte nell'apposito Albo delle Finanze, istituito dall'art. 11 dello stesso decreto;
  - e) nonché per ulteriori fattispecie che, nell'esercizio dell'autonomia regolamentare, il Comune di Monza vorrà prevedere in sede di approvazione delle aliquote.
2. Ai sensi dell'articolo 1 comma 747, della Legge n. 160 del 27/12/2019 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 le seguenti condizioni:
  - a) l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato;
  - b) la riduzione della base imponibile nella misura del 50% ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato d'inagibilità o d'inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, in ogni caso a condizione che il fabbricato non sia utilizzato. La riduzione cessa con l'inizio dei lavori di cui al comma 2 del precedente articolo 4;
  - c) ai fini dell'applicazione della riduzione, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non

superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Inoltre deve essere accertata la concomitanza delle seguenti condizioni:

gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;

- d) lo stato d'inagibilità o inabitabilità sussiste anche nel caso di pericolo derivante da stati di calamità naturali (frana, alluvione, ecc.) che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza di evacuazione o sgombero da parte dell'autorità competente e fino alla revoca della stessa. Lo stato d'inagibilità e la relativa agevolazione ai fini dell'IMU decorrono dalla data di emissione dell'ordinanza e a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo;
  - e) non costituisce motivo d'inagibilità o abitabilità ove ricorrono, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
    - fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze (gas, luce, acqua)
    - fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità;
  - f) ai fini delle agevolazioni previste dal comma 2 del presente articolo, restano valide, se non sono variate le condizioni oggettive del fabbricato, le dichiarazioni già presentate ai fini ICI e IMU per fruire della medesima riduzione, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.
3. Le agevolazioni si applicano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
  4. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al comune.

## **Articolo 6 Dichiarazioni, versamenti**

1. Le dichiarazioni devono essere redatte sui modelli ministeriali ed i versamenti eseguiti nei termini e secondo le modalità stabilite dalla legge. Restano valide, se non sono variate le condizioni, le dichiarazioni già presentate ai fini IMU e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), in quanto compatibili. In caso contrario è necessario presentare una nuova dichiarazione IMU.
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti:
  - a) effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato complessivamente assolto in modo regolare;
  - b) effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di presentazione della dichiarazione di successione.

## **Art. 7 Funzionario Responsabile IMU**

1. Con deliberazione della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'Imposta nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative al tributo stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, c. 778 della Legge n. 160/2019.

## **Art. 8 Poteri del Comune**

1. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario

responsabile può:

- a) inviare questionari al contribuente;
  - b) richiedere dati e notizie, anche in forma massiva, a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti;
  - c) richiedere l'esibizione di documenti atti ad accertare la decorrenza di utilizzo dei locali (contratti di locazione, affitto, scritture private ecc.);
  - d) richiedere notizie relative ai presupposti di applicazione tariffaria ai conduttori, agli occupanti, ai proprietari dei locali e/o delle aree e ad eventuali terzi;
  - e) accedere alle banche dati di altri Enti nelle forme previste da eventuali appositi accordi o convenzioni attivate con soggetti pubblici e privati;
  - f) disporre l'accesso ai locali ed aree assoggettabili a tributo, mediante personale debitamente autorizzato e con congruo preavviso;
  - g) richiedere all'amministratore del condominio ed al soggetto gestore di servizi comuni in centri commerciali integrati o locali in multiproprietà la trasmissione di:
    - copia del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 c.c. corredato dal numero degli occupanti o detentori delle singole unità immobiliari ed aree del condominio;
    - elenco degli occupanti o detentori dei locali ed aree del centro commerciale integrato o del complesso in multiproprietà.
2. L'utente è tenuto a produrre la documentazione e/o le informazioni entro il termine indicato nell'atto di richiesta. In caso di mancata, infedele o incompleta risposta alle richieste effettuate ai sensi del presente articolo, si applica la sanzione amministrativa da € 25,00 ad € 500,00 ai sensi dell'art. 7 Bis del D.Lgs. n. 267/2000, irrogata secondo le disposizioni di cui alla Legge 24/11/1981 n. 689.

#### **Art. 9**

##### **Riscossione coattiva**

1. La riscossione coattiva dell'IMU è effettuata mediante una delle forme previste dalle leggi vigenti e secondo le modalità stabilite con deliberazione di Consiglio Comunale.

#### **Art. 10**

##### **Entrata in vigore, norme di rinvio e discipline di carattere generale**

1. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore ed hanno effetto a decorrere dal primo gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria.
3. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.
4. L'attività di riscossione, accertamento ed ogni aspetto gestionale relativo all'IMU, nelle varie forme di prelievo succedutesi fino al 2019, restano disciplinate dalle norme e dai regolamenti come vigenti per tempo.
5. Per quanto non previsto e disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti relative all'IMU e la disciplina degli istituti applicabili al tributo, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo le norme che disciplinano l'attività di accertamento, di riscossione, di applicazione delle sanzioni ed il contenzioso.
6. Per quanto riguarda la disciplina delle soglie minime per l'esigibilità dell'IMU, la misura degli interessi e rimborsi spese, compensazioni ed accollo, rateizzazione e dilazione dei versamenti, accertamento con adesione, si applica il Regolamento per la disciplina delle Entrate tributarie approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 14/01/2019 e successive modificazioni ed integrazioni.