



COMUNE DI CASSINA DE' PECHI

Città metropolitana di Milano

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

Approvato con delibera di C.C. n. 21 del 30/06/2020

Modificato con delibera C.C. n. 67 del 27/11/2025

Sommario

Articolo 1 – Oggetto del regolamento	3
Articolo 2 – Presupposto impositivo	3
Articolo 3 – Definizione di fabbricato	3
Articolo 4 – Definizione di abitazione e pertinenze	3
Articolo 5 – Definizione di area fabbricabile	4
Articolo 6 – Definizione di terreno agricolo	4
Articolo 7 – Esenzioni	4
Articolo 8 – Soggetto attivo	5
Articolo 9 – Quota riservata allo Stato	6
Articolo 10 – Soggetti passivi	6
Articolo 11 – Base imponibile	6
Articolo 12 – Aliquote dell’imposta	9
Articolo 13 – Detrazione per l’abitazione principale	10
Articolo 14 - Versamenti	10
Articolo 15 - Dichiarazione	12
Articolo 16 - Il funzionario responsabile	13
Articolo 17 - Accertamento	13
Articolo 18 – Rateizzazione avvisi di accertamento	14
Articolo 19 - Riscossione coattiva	15
Articolo 20 - Sanzioni ed interessi	15
Articolo 21 – Rimborsi e compensazioni	16
Articolo 22 - Contenzioso	16
Articolo 23 - Entrata in vigore e norme finali	16

Articolo 1 – Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell’ambito della potestà regolamentare prevista dall’articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina a decorrere dal 1° gennaio 2026 nel comune di Cassina de’ Pecchi, l’applicazione dell’Imposta municipale propria, d’ora in avanti denominata 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 e le altre disposizioni normative e regolamentari che non siano incompatibili con la nuova disciplina dell’IMU.

Articolo 2 – Presupposto impositivo

1. L’IMU ha per presupposto il possesso di immobili.
2. Il possesso dell’abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto dell’imposta, salvo che si tratti di un’unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 E A/9.
3. 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 suo territorio.

Articolo 3 – Definizione di fabbricato

1. Per “fabbricato” si intende l’unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastate unitariamente.
3. 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.

Articolo 4 – Definizione di abitazione e pertinenze

1. 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.
2. Sono altresì considerate abitazioni principali:
 - 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 destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
 - d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, 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;
 - 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.
3. 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.

Articolo 5 – Definizione di area fabbricabile

1. 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 espropriaione per pubblica utilità.
2. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, 248.
3. Sono considerati, tuttavia, non 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, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
4. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo.

Articolo 6 – Definizione di terreno agricolo

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

Articolo 7 – Esenzioni

1. Sono 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 provincie, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
 - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n. 810;
 - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed 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;
 - g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.
- g - bis) gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo le modalità previste dal successivo art. 15.
2. Sono esenti dall'imposta gli immobili dati in comodato gratuito al comune di Cassina de' Pecchi, esclusivamente per l'esercizio dei propri scopi istituzionali o statutari solo per la parte di spettanza comunale.
3. A decorrere dal 1° gennaio 2022, sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.
4. Sono esenti IMU i terreni agricoli come di seguito qualificati:
- a) 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, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
 - b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge 28 dicembre 2001, n. 448;
 - c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
 - d) 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 sul supplemento ordinario n. 53 della Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Articolo 8 – Soggetto attivo

1. Il soggetto attivo dell'IMU è il Comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del Comune stesso.
2. 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.

Articolo 9 – Quota riservata allo Stato

1. Allo Stato è riservato il gettito dell’IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio.
2. 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.

Articolo 10 – Soggetti passivi

1. I soggetti passivi dell’imposta sono:
 - a) i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
 - b) 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;
 - c) nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario;
 - d) 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.
2. 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.

Articolo 11 – Base imponibile

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, vigenti alla data del 1° gennaio dell’anno di imposizione, rivalutate al 5 per cento, ai sensi dell’articolo 3, comma 48, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:
 - a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
 - b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
 - c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
 - d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
 - e) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
 - f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.
3. 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 o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

4. 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'economie 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.
5. Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, ancorché non ancora approvati dai competenti organi regionali, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il comune può determinare, su indicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune e con criteri improntati a ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Tali valori non sono vincolanti né per il comune né per il contribuente. Qualora infatti l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato per l'anno di riferimento, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta, sempreché per la medesima area non esistano atti pubblici o privati (di trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'area edificabile, perizie di stima ecc.) che evidenziano valori superiori a quelli deliberati, anche se utilizzati dal contribuente. Il Comune quindi rimane comunque legittimato ad accertare con valori superiori a quelli deliberati tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato. La delibera può essere modificata annualmente, in mancanza si intendono confermati i valori stabiliti l'anno precedente.
6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del 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 di 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.
7. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, purché non identificabili con quelli esenti di cui all'articolo 7, comma 4 del presente regolamento, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.
8. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o l'inabilità 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 Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

L'inagibilità o inabilità di un immobile (fabbricato o singola unità immobiliare) consiste in una faticenza sopravvenuta che ha provocato un avanzato stato di degrado strutturale, funzionale e tecnologico, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (articolo 3, lettere a) e b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e con lesioni tali del fabbricato da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo (fabbricato pericolante, diroccato, faticente).

L'unità immobiliare inagibile o inabitabile necessita di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

A titolo esemplificativo si possono ritenere inagibili od inabitabili i fabbricati che presentano le seguenti condizioni di faticenza sopravvenuta:

- fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone con rischi 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 faticenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.

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 e non all'intero edificio.

L'ufficio tecnico comunale accerterà e verificherà quanto dichiarato e nel caso in cui da detta verifica risulti una situazione di fatto diversa dall'autocertificata inagibilità od inabilità, fatte salve le azioni e le responsabilità anche penali per falsa dichiarazione, il Comune provvederà al recupero delle spese sostenute a carico del proprietario e all'emissione di avviso di accertamento per infedele dichiarazione IMU.

La riduzione d'imposta decorre dalla data di sopravvenuta inagibilità o inabilità, che deve essere dichiarata dal proprietario con le stesse modalità previste per la dichiarazione IMU, allegando la perizia o in alternativa la dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate ai fini ICI e IMU in annualità precedenti sempre che le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei requisiti dichiarati. Il venir meno dei requisiti deve essere dichiarato con le stesse modalità per non incorrere nelle sanzioni per omessa denuncia.

Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi o fabbricati dichiarati in catasto come ultimati ma in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

Il fabbricato non può ritenersi inagibile ove ricorrono, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- a) fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - b) fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
 - c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
 - d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
- c) 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; 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.

Articolo 12 – Aliquote dell'imposta

1. La determinazione della misura delle aliquote è effettuata annualmente, entro il termine previsto dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione, dal Consiglio Comunale nei casi e nei limiti minimi e massimi previsti dalla legislazione vigente. In mancanza sono confermate le aliquote e la detrazione vigenti nell'anno precedente.
2. A decorrere dall'anno 2021 ai comuni, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 e 755 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del 07 luglio 2023 del Vice Ministro dell'economia e delle finanze, modificato e integrato con decreto del 06 settembre 2024. In ogni caso, anche se non si intenda diversificare le aliquote la delibera di approvazione deve essere redatta accedendo all'applicazione nel Portale del federalismo fiscale che consente, di elaborare il prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera stessa. La delibera approvata senza il prospetto, che

ne forma parte integrante, non è idonea a produrre effetti. Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre si applicano le aliquote e i regolamenti nell'anno precedente.

3. In caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote pubblicato sul sito internet del Dipartimento dell'economia e delle finanze e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito dal prospetto.
4. Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al 75 per cento.

Articolo 13 – Detrazione per l'abitazione principale

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del loro ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
2. Nel caso in cui la detrazione prevista per l'abitazione principale sia superiore all'importo dovuto per la stessa, è possibile detrarre l'eccedenza dall'imposta dovuta per le relative pertinenze come identificate dalla legge e dal presente regolamento.
3. 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.
4. La detrazione è applicata anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli 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'articolo 93 del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Articolo 14 - 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 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.
2. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
3. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune ed allo Stato 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. 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. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757, dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, pubblicato ai sensi del comma 767 della medesima legge, sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.
5. In caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote pubblicato sul sito internet del Dipartimento dell'economia e delle finanze e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito dal prospetto.
6. Il versamento del tributo deve essere effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, ovvero tramite bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'Amministrazione Digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e con le modalità previste dallo stesso codice.
7. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
8. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto per l'anno fiscale e che ne sia data comunicazione scritta al comune.
9. Il versamento dell'imposta dovuta per gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 1, comma 759, lettera g), della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultimo, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757, dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, pubblicato ai sensi del comma 767 della stessa Legge, nel sito internet del Dipartimento del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. I soggetti di cui al comma 759 lettera g) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.
10. 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.
11. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del codice civile, che sono accatastati 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.
12. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.

13. L'imposta non è versata qualora essa sia inferiore a 12,00 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno dal contribuente e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 15 – Dichiarazione

1. Come da decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24/04/2024, pubblicato su G.U. n. 112 del 15/05/2024, la dichiarazione IMU/IMPI deve essere presentata, a norma dell'articolo 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019 dai soggetti passivi, di cui all'articolo 1, comma 743, della legge n. 160 del 2019 – ad eccezione di quelli di cui al successivo comma 759, lettera g), in modalità cartacea o, in alternativa, deve essere trasmessa in via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. La dichiarazione deve essere presentata nei casi individuati nelle istruzioni indicate al decreto del 24/04/2024.
2. La dichiarazione IMU/IMPI deve essere presentata esclusivamente, secondo modalità telematica, se riguarda l'esenzione per "gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale", di cui all'articolo 1, comma 759, lettera g-bis) della legge n. 160 del 2019. La dichiarazione deve essere trasmessa, con la medesima modalità, anche allorché cessa il diritto all'esenzione.
3. La dichiarazione telematica IMU ENC deve essere presentata dagli enti di cui al comma 759, lettera g), dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, vale a dire gli enti non commerciali di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, che possiedono e utilizzano gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i).
4. Il modello dichiarativo approvato con il presente decreto deve essere utilizzato dai soggetti di cui al comma 1 per la presentazione della dichiarazione IMU ENC relativa a tutti gli immobili di cui sono in possesso.
5. La dichiarazione telematica è effettuata seguendo le specifiche tecniche indicate al presente decreto, che ne formano parte integrante. Gli eventuali aggiornamenti delle specifiche tecniche saranno pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze www.finanze.gov.it
6. La dichiarazione cartacea o telematica deve essere presentata al comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati. Se l'immobile insiste su territori di comuni diversi, la dichiarazione IMU/IMPI/IMU ENC deve essere presentata al comune sul cui territorio insiste inputmap://postilla La riproduzione su supporto cartaceo del seguente documento costituisce una copia del documento firmato digitalmente e conservato presso il MEF ai sensi della normativa vigente 6 prevalentemente la superficie dell'immobile stesso.
7. La dichiarazione IMU/IMPI, cartacea o telematica, deve essere presentata a norma dell'articolo 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

8. La dichiarazione IMU ENC deve essere presentata, ai sensi dell'articolo 1, comma 770 della legge n. 160 del 2019, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.
9. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda al decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24/04/2024, pubblicato su G.U. n. 112 del 15/05/2024 e alla relativa normativa vigente.

Articolo 16 - Il funzionario responsabile

1. Il Comune designa il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti tutti 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.

Articolo 17 - Accertamento

1. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario responsabile può inviare questionari al contribuente, richiedere dati e notizie a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti, e disporre l'accesso ai locali ed aree assoggettabili a tributo, mediante personale debitamente autorizzato e con preavviso di almeno sette giorni.
2. In caso di mancata collaborazione del contribuente o altro impedimento alla diretta rilevazione, l'accertamento può essere effettuato in base a presunzioni semplici di cui all'articolo 2729 del Codice civile.
3. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, tramite posta elettronica certificata disponibile sul portale INIPEC o INAD o tramite altri mezzi previsti dalla normativa, un apposito avviso motivato.
4. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, 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. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.
5. Gli avvisi di accertamento, in rettifica e d'ufficio, devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale e la motivazione indichi espressamente le ragioni per le quali i dati e gli elementi contenuti nell'atto richiamato si ritengono sussistenti e fondati. Gli avvisi devono contenere, altresì, l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile ricorrere, nonché il

termine entro cui effettuare il relativo pagamento. L'avviso dovrà contenere anche l'intimazione ad adempiere entro il termine di presentazione del ricorso, nonché gli altri elementi previsti dal comma 792 lettera a) dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, in tema di accertamento esecutivo. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario designato dal Comune per la gestione del tributo in formato digitale o altro mezzo previsto dalla normativa vigente.

6. Non si procede all'accertamento e alla riscossione qualora l'imposta non versata sia inferiore a euro 12,00 annue.
7. Le attività di riscossione relative agli atti emessi dal 1° gennaio 2020, anche con riferimento ai rapporti pendenti alla stessa data, sono potenziate mediante l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 1, commi dal 784 all'815 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, riferite all'introduzione dell'" Accertamento esecutivo" anche in materia di tributi locali.
8. Gli accertamenti divenuti definitivi valgono come dichiarazione per le annualità successive alla data di intervenuta definitività.

Articolo 18 – Rateizzazione avvisi di accertamento

1. Nel caso di accertamenti d'imposta, qualora il debitore versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà può chiedere la ripartizione dell'importo totale degli accertamenti (comprensivo di sanzioni, interessi e spese di notifica) secondo il seguente schema:

- a) fino a euro 200,00 nessuna rateizzazione;
- b) da euro 200,01 a euro 500 fino a quattro rate mensili;
- c) da euro 500,01 a euro 3.000 fino a dodici rate mensili;
- d) da euro 3.000,01 a euro 6.000,00 fino a diciotto rate mensili;
- e) da euro 6.000,01 a euro 20.000,00 fino a trentasei rate mensili;
- f) oltre euro 20.000,00 fino a settantadue rate mensili.

La richiesta del contribuente è da presentarsi, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, entro il termine di pagamento dell'avviso stesso.

2. Per ottenere la rateizzazione dell'avviso di accertamento è necessario:

- non aver presentato ricorso contro gli avvisi di accertamento oggetto di rateizzazione;
- per le persone fisiche avere un ISEE ordinario del nucleo familiare del contribuente non superiore a euro 8.000,00;
- per le persone giuridiche attestare, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di trovarsi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà;
- indicare in base all'importo da rateizzare il numero di rate in cui si chiede di ripartire il debito tributario;
- non avere altri insoluti nei confronti del Comune di Cassina de' Pecchi;
- l'inesistenza di morosità relative a precedenti rateizzazioni o dilazioni;
- prestare idonea garanzia per importi superiori a euro 500,01 ovvero:
 - versare un deposito cauzionale pari al 10% dell'importo da rateizzare nel caso in cui l'ammontare del debito risulti compreso tra euro 500,01 e euro 2.600,00;
 - presentare una garanzia fideiussoria bancaria per importi da rateizzare superiori a euro 2.600,00.

3. In caso di comprovato peggioramento della situazione, la dilazione concessa può essere prorogata una sola volta per un ulteriore periodo di massimo sei rate mensili, a condizione che non sia intervenuta la decadenza per mancato pagamento, dopo espresso sollecito, di due rate anche non consecutive nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateizzazione. Nel qual caso il debitore decade automaticamente dal beneficio e il debito non può essere più rateizzato; l'intero importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in unica soluzione.
4. Le rate mensili scadono nell'ultimo giorno di ciascun mese indicato nell'atto di accoglimento dell'istanza di dilazione.
5. Nessuna rateizzazione può essere concessa senza l'applicazione degli interessi legali che rimarranno fissi per tutta la durata della rateizzazione, nel rispetto dei limiti previsti dall'articolo 1, comma 802 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.
6. Il Comune è tenuto a controllare il contenuto di tutte le autocertificazioni e degli atti di notorietà, quindi anche le dichiarazioni sul reddito, verificando che sia vero quanto dichiarato.

Articolo 19 - Riscossione coattiva

1. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni, interessi e spese, se non versate, entro il termine per proporre ricorso, sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente, secondo le disposizioni legislative vigenti al momento in cui è effettuata la riscossione coattiva.

Articolo 20 - Sanzioni ed interessi

1. In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta si applica l'articolo 13 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 per le violazioni commesse fino al 30 Agosto 2024.
2. In caso di omesso, insufficiente versamento dell'imposta, per le violazioni commesse a partire dal 01 Settembre 2024, si applicano le disposizioni previste dall'art. 2 del Decreto Legislativo 87 del 14 giugno 2024 e, a partire dal 01 gennaio 2026, le disposizioni previste dall'art. 38 del Decreto Legislativo 173 del 05 novembre 2024 e s.m.i.
3. In caso di omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione dal 100 al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di euro 50, ai sensi dell'art. 1, comma 775, della legge 160/2019 e s.m.i..
4. In caso di infedele dichiarazione si applica la sanzione dal 50 al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di euro 50, ai sensi dell'art. 1, comma 775, della legge 160/2019 e s.m.i..
5. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario di cui all'articolo 17, comma 1, entro il termine di sessanta giorni dalla notifica dello stesso, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500, ai sensi dell'art. 1, comma 775, della legge 160/2019 e s.m.i..
6. Le sanzioni di cui ai commi 3, 4 e 5 sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso interviene acquisienza dal contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, delle sanzioni e degli interessi, ai sensi dell'art. 1, comma 775, della legge 160/2019 e s.m.i..
7. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori nella misura pari al tasso legale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

8. Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni precedente si applicano commi da 161 a 169, dell'articolo 1, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e s.m.i..

Articolo 21 – Rimborsi e compensazioni

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi al tasso legale, con maturazione giorno per giorno e con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
3. Ai sensi dell'articolo 1, comma 168, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, non si procede per ogni singolo tributo al rimborso per somme inferiori a 12 euro per anno d'imposta.
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 22 - Contenzioso

1. In materia di contenzioso si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modificazioni.

Articolo 23 - Entrata in vigore e norme finali

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2026.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria, in particolare in materia tributaria.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.