



# **COMUNE DI COMO**

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

**Approvato con  
Deliberazione del Consiglio  
Comunale  
n. 44 del 23.09.2020**

# INDICE

Articolo 1 - Oggetto	3
Articolo 2 - Presupposto	3
Articolo 3 - Soggetti passivi	3
Articolo 4 - Soggetto attivo	4
Articolo 5 - Valore delle aree fabbricabili	4
Articolo 6 - Aree fabbricabili divenute inedificabili	5
Articolo 7 - Abitazione di anziani o disabili ricoverati	5
Articolo 8 - Immobili inagibili ed inabitabili	6
Articolo 9 - Versamenti effettuati da un contitolare	7
Articolo 10 - Differimento del termine di versamento	7
Articolo 11 - Immobili in comodato	8
Articolo 12 - Abitazioni locare a canone concordato	8
Articolo 13 - Versamenti minimi	9
Articolo 14 - Interessi moratori	9
Articolo 15 - Rimborsi e compensazione	9
Articolo 16 - Dichiarazione IMU	10
Articolo 17 - Funzionario responsabile	11
Articolo 18 - Accertamento esecutivo	11
Articolo 19 - Dilazione di pagamento	11
Articolo 20 - Pertinenze dell'abitazione principale	12
Articolo 21 - Abitazione costituita da due unità catastali	13
Articolo 22 - Richiesta di assistenza e di pareri	14
Articolo 23 - Contrasto all'evasione fiscale	14
Articolo 24 - Entrata in vigore del regolamento	14

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

## **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), istituita e disciplinata dall'art. 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le altre disposizioni normative vigenti in materia che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

## **Articolo 2**

### **PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

1. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili come specificati all'art.1, comma 741, della Legge n.160/2019.
2. Il possesso dell'abitazione principale così come delle fattispecie ad essa equiparate per legge e per disposizione regolamentare, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

## **Articolo 3**

### **I SOGGETTI PASSIVI**

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili intendendosi per tali, il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
2. Rientrano nella soggettività passiva:
  - il Trustee (fiduciario), poiché titolare del diritto di proprietà sui beni in trust;
  - il coniuge superstite, ai sensi dell'articolo 540 del Codice Civile, anche quando concorra con altri chiamati, in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comune.

- il coniuge assegnatario in presenza di figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficiente, poiché titolare del diritto di abitazione sull'immobile assegnato con provvedimento del Giudice in caso di separazione legale;
- 3. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.
- 4. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. Con la risoluzione anticipata del contratto, pertanto, la soggettività passiva IMU torna in capo alla società di leasing, a prescindere dall'avvenuta o meno riconsegna del bene.
- 5. 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 4**

#### **IL SOGGETTO ATTIVO**

1. Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Como con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.
2. L'imposta non si applica agli immobili di cui il comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
3. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

#### **Articolo 5**

#### **VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. La base imponibile dell'area fabbricabile, come definita dall'art. 1, comma 741, lett. d), della legge n. 160/1999, è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi. Tale valore deve essere determinato tenendo conto dei parametri previsti dall'art. 1, comma 746, della legge n. 160/2019.
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 DPR 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. Il valore dell'area edificabile deve essere dichiarato utilizzando l'apposito modello ministeriale di dichiarazione IMU, allegando perizia asseverata di un tecnico abilitato o dichiarazione sostitutiva redatta ai sensi del DPR 445/2000, riferita a tale perizia.
4. La violazione dell'omessa o infedele denuncia del valore dell'area fabbricabile può essere contestata dall'Ufficio utilizzando, come parametro di riferimento, il valore risultante dall'atto di compravendita dell'area, eventualmente rivalutato, o un alternativo criterio di valutazione del quale deve essere data specifica spiegazione nel provvedimento impositivo.

## **Articolo 6**

### **AREE FABBRICABILI DIVENUTE INEDIFICABILI**

1. A decorrere dal 1° gennaio 2020, per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi, oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, sussiste il diritto di rimborso dell'IMU pagata per tale area, a partire dal terzo anno precedente la variazione.
2. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
3. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile, ai sensi del comma 1 del presente articolo.

## **Articolo 7**

### **ABITAZIONE DI ANZIANI O DISABILI RICOVERATI**

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, 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.
2. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. 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 accatastate unitamente all'abitazione.
3. Per usufruire della predetta agevolazione, i contribuenti interessati devono presentare la dichiarazione IMU, utilizzando il modello ministeriale, nelle cui "annotazioni" deve essere specificato l'istituto presso il quale il contribuente è ricoverato.

## Articolo 8

### 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 o inabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Hanno tali caratteristiche i fabbricati e le unità immobiliari che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, per i quali è necessario ottenere dal Comune il "permesso di costruire" di cui all'art. 10 del DPR 380/2001, o, se prevista dalla vigente normativa per i predetti interventi, la "segnalazione certificata di inizio attività" di cui agli articoli 22 e 23 del DPR 380/2001 e all'art. 42 della LR Lombardia n. 12/2005, o la "segnalazione certificata di inizio attività" (SCIA) di cui all'art. 19 della legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.
4. A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali i fabbricati o le unità immobiliari che presentano le sotto descritte caratteristiche:
  - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo o di collasso anche parziale;
  - b) 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;
  - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
  - d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti fondamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);
5. Nel caso di fabbricato costituito da una o più unità immobiliari, individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento, anche con diversa destinazione d'uso, la riduzione d'imposta di cui al precedente comma dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari effettivamente inagibili o inabitabili e che, quindi, risultino diroccate, pericolanti o fatiscenti.
6. Non possono essere considerati inagibili o inabitabili:
  - a) fabbricati per i quali sono in corso interventi edilizi di costruzione, di demolizione, di ristrutturazione in quanto, per tali fattispecie, l'imposta si applica sull'area edificabile;
  - b) fabbricati privi di allacciamento alle reti di gas, energia elettrica, acqua, fognature e quelli per i quali gli impianti tecnologici debbano essere adeguati alle vigenti normative;

- c) fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori finalizzati alla conservazione, ammodernamento o miglioramento, per i quali è sufficiente presentare al Comune la “segnalazione certificata di inizio attività” (SCIA) di cui all’art. 19 della legge 241/1990.
7. 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 condizione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato dichiarata da un tecnico abilitato (mediante perizia), con espresso riferimento ai requisiti di cui ai commi precedenti.
8. 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).
9. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
10. Il Comune procede al controllo della veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante il proprio personale tecnico, ovvero mediante soggetti esterni all'uopo incaricati.

## **Articolo 9**

### **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.
2. In caso di successione l'Ufficio può imputare il maggior versamento effettuato da un erede per il *de cuius*, previa richiesta dell'interessato.

## **Articolo 10**

### **DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO**

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

2. I termini ordinari di versamento della quota di IMU di spettanza comunale, possono essere differiti con deliberazione di Consiglio Comunale per gli immobili interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.
3. Per gli immobili ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, è esclusa ogni possibilità di differimento dei relativi termini di versamento.

## **Articolo 11**

### **IMMOBILI IN COMODATO**

1. Per poter usufruire della riduzione della base imponibile del 50% per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado, in presenza di tutte le condizioni previste dall'art. 1, comma 747, lettera c) della legge n. 160/2019, è necessario presentare, a pena di decadenza del beneficio, la dichiarazione IMU, riportante i dati della registrazione del contratto di comodato.
2. Con la deliberazione annuale delle aliquote, il Comune può stabilire un'aliquota ridotta o l'azzeramento dell'aliquota, per gli immobili - diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D - concessi in comodato gratuito:
  - a) al Comune, per scopi di contrasto al disagio abitativo dei nuclei familiari in difficoltà;
  - b) ad enti non commerciali, a condizione che questi li utilizzino esclusivamente per lo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'applicazione dell'aliquota ridotta di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU da presentarsi, a pena di decadenza dal beneficio, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.
3. L'aliquota agevolata di cui al comma 1, può essere applicata solo al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

## **Articolo 12**

### **ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO**

1. Per le abitazioni locate a canone concordato, ai sensi della legge n. 431/1998, l'IMU è determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, ridotta del 25%, a condizione che il relativo contratto sia stipulato secondo quanto previsto dal vigente "Accordo Territoriale per il Comune di Como" e con l'assistenza di almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, risultante da formale sottoscrizione del contratto stesso.

2. Per i contratti non assistiti, redatti a decorrere dal 1° gennaio 2021, le parti devono produrre all'Ufficio Tributi un'apposita attestazione rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al vigente "Accordo Territoriale per il Comune di Como".
3. Il locatore, al fine di poter usufruire dell'agevolazione IMU per le abitazioni locate a canone concordato, deve produrre copia del contratto di locazione nel quale - se redatto a decorrere dal 1° gennaio 2021 - deve risultare la conformità al vigente "Accordo Territoriale per il Comune di Como", ovvero che il contratto medesimo sia stato redatto con l'assistenza di almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi del primo comma, oppure che sia munito dell'apposita attestazione di cui al secondo comma del presente articolo.

### **Articolo 13**

#### **VERSAMENTI MINIMI**

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a **12,00** euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per tutti gli immobili posseduti nell'anno d'imposta di riferimento e non alle singole rate di acconto e di saldo o ai singoli immobili.

### **Articolo 14**

#### **INTERESSI MORATORI**

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

### **Articolo 15**

#### **RIMBORSI E COMPENSAZIONE**

1. Sulle somme da rimborsare sono corrisposti gli interessi al saggio legale. 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 centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza o dalla data in cui l'Ufficio riceve dal richiedente eventuale documentazione integrativa richiesta.
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 comunicazione del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

5. L'obbligazione tributaria di importo non superiore ad euro mille può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMU, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.
6. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune, entro e non oltre il termine di pagamento. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

## **Articolo 16**

### **DICHIARAZIONE IMU**

1. La dichiarazione IMU deve essere presentata entro il termine del 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, ovvero con le modalità e nei termini stabiliti dai commi 769 e 770, della Legge n.160/2019, utilizzando l'apposito modello ministeriale o l'eventuale modello predisposto dal Comune di Como per specifiche situazioni.
2. La dichiarazione IMU è sempre obbligatoria nei casi in cui è prevista un'agevolazione o un'esenzione ed, in particolare, nelle situazioni disciplinate dagli articoli 5, 6, 7, 8, 11 e 12 del presente regolamento.
3. La dichiarazione IMU non deve essere presentata nei casi di:
  - a) variazioni catastali di immobili, effettuate con la procedura DOCFA di cui al DM 701/1994 (rendita catastale proposta), in quanto le relative informazioni sono rese disponibili al Comune direttamente dagli Uffici del Catasto con modalità telematiche;
  - b) atti di compravendita di immobili, in quanto le relative informazioni sono trasmesse al Comune direttamente dai notai, mediante il "Modello unico informatico" (MUI) di cui all'art. 3-bis del D.Lgs. 463/1997;
  - c) successione "*mortis causa*" per la quale sia stata presentata dichiarazione di successione, in quanto l'Agenzia delle Entrate provvede alla sua trasmissione al Comune ove sono ubicati gli immobili, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 383/2001.

## **Articolo 17**

### **IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

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

## **Articolo 18**

### **ACCERTAMENTO ESECUTIVO**

2. Gli avvisi di accertamento conseguenti alle attività di controllo sono emessi dal Comune di Como e notificati al destinatario entro il termine di decadenza e con le modalità disciplinate dalla legge n. 296/2006 e dalla legge n. 160/2019.
3. Gli avvisi di accertamento acquistano efficacia di titolo esecutivo decorso il termine utile per la proposizione del ricorso, senza la preventiva notifica della cartella di pagamento di cui al DPR n. 602/1973, o dell'ingiunzione di pagamento di cui al RD n. 639/1910.
4. Gli avvisi di accertamento esecutivi devono contenere l'intimazione ad adempiere, entro il termine di presentazione del ricorso, all'obbligo di pagamento degli importi negli stessi indicati, l'indicazione del soggetto deputato alla riscossione, nonché l'indicazione dell'applicazione, nei casi di tempestiva proposizione del ricorso, delle disposizioni di cui all'art.19, D.Lgs 472/1997.
5. L'avviso di accertamento esecutivo è sottoscritto dal funzionario responsabile del tributo; l'atto può essere firmato con firma autografa, che può essere sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'articolo 1, comma 87, della legge 549/1995, ovvero con firma digitale, secondo le modalità di cui al D.Lgs n. 82/2005 e del D.Lgs n. 217/2017.
6. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, sia inferiore ad euro 15,00.
7. In presenza di violazioni reiterate per più anni d'imposta, può essere emesso un unico avviso di accertamento per tutte le annualità, anche qualora gli importi da recuperare per ciascun anno d'imposta siano inferiori al limite di cui al comma precedente.

## **Articolo 19**

### **DILAZIONE DI PAGAMENTO**

1. Il contribuente può chiedere, entro il termine perentorio di 60 giorni decorrente dalla notifica dell'avviso di accertamento, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite dai commi successivi.

2. Il presupposto per poter chiedere la dilazione è rappresentato dalla presenza di una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà economica che deve essere provata mediante idonea documentazione, autocertificazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.
3. Ulteriore condizione per poter chiedere la dilazione è l'inesistenza di precedenti inadempienze relative a rateazioni già concesse o relative a provvedimenti impositivi non pagati nei previsti termini, con conseguente avvio delle procedure di riscossione coattiva, risultanti in corso.
4. Il pagamento dilazionato può essere concesso per un numero di rate mensili tenendo conto dell'entità dell'importo dovuto e con la maggiorazione degli interessi legali maturati, secondo il seguente schema:
  - a) fino ad € 100,00 nessuna rateizzazione;
  - b) da € 100,01 ad € 500,00 fino a 4 rate mensili;
  - c) da € 500,01 ad € 3.000,00 fino a 12 rate mensili;
  - d) da € 3.000,01 ad € 6.000,00 fino a 24 rate mensili;
  - e) da € 6.000,01 ad € 20.000,00 fino a 36 rate mensili;
  - f) oltre € 20.000,00 fino a 72 rate.
5. In caso di comprovato peggioramento della situazione di difficoltà economica, debitamente documentata, può essere chiesta una singola proroga della dilazione concessa, fino ad un massimo di rate pari al 50% delle rate residue, a condizione che siano state regolarmente già pagate almeno un terzo delle rate concesse.
6. Qualora il contribuente ometta il pagamento di due rate, anche non consecutive, decade automaticamente dal beneficio ed il debito residuo non può più essere rateizzato; l'importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in unica soluzione con le modalità previste dalla legge.

## **Articolo 20**

### **PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. 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, come previsto dall'art. 1, comma 740, lettera b), della legge n. 160/2019.
2. In presenza di unità immobiliari di categoria C/2, C/6 e C/7 che non siano state dichiarate, ai fini IMU, come pertinenza, dell'abitazione principale, l'Ufficio può considerarle pertinenze a condizione che le stesse siano state dichiarate ai fini TARI.
3. In caso di emissione di uno o più avvisi di accertamento di omesso pagamento IMU per unità immobiliari di categoria catastale C/2, C/6 e C/7 che non siano state dichiarate, ai fini IMU, come pertinenza, dell'abitazione principale, e che non siano state dichiarate nemmeno ai fini TARI, il contribuente può chiedere di regolarizzare la propria posizione, mediante presentazione della

dichiarazione TARI della superficie di tali immobili, decorrente dall'anno successivo a quello dell'ultimo accertamento IMU notificato.

4. In caso di immobili di categoria catastale C/2, C/6 e C/7 in comproprietà tra più soggetti, gli stessi possono essere considerati come pertinenza dell'abitazione principale solo da parte di uno dei contitolari, a condizione che le relative superfici siano state dichiarate da quest'ultimo ai fini TARI.
5. In deroga a quanto previsto dal comma precedente, in presenza di una autorimessa di categoria catastale C/6, con una superficie superiore a mq. 50, in comproprietà tra più soggetti, la stessa può essere considerata pertinenza delle rispettive abitazioni principali, a condizione che ciascun comproprietario dichiari di avere il diritto all'uso esclusivo di almeno un posto auto, preventivamente assegnato, oltre a dichiarare la relativa superficie di propria pertinenza ai fini TARI. In caso di omessa dichiarazione IMU, i contribuenti interessati possono regolarizzare la situazione producendo idonea documentazione dalla quale risulti il loro diritto all'uso esclusivo di un singolo posto auto.

## **Articolo 21**

### **ABITAZIONE COSTITUITA DA DUE UNITA' CATASTALI**

1. In presenza di due unità immobiliari catastali ad uso abitativo, contigue, strutturalmente e funzionalmente collegate in modo permanente, tanto da costituire un'unica unità funzionale, risultanti intestate a due soggetti conviventi o in comproprietà di due soggetti conviventi con quote differenti, le stesse, pur non potendo essere unite catastalmente in un'unica unità immobiliare catastale, possono, comunque, essere "unite ai fini fiscali" al fine di poter essere considerate beneficiarie delle previste agevolazioni IMU.
2. Gli interessati, al fine di poter unire due distinte unità immobiliari catastali che si trovino nelle condizioni indicate nel comma precedente, devono presentare, tramite un tecnico abilitato, apposita dichiarazione di variazione catastale al competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, come specificato nella direttiva dell'Agenzia del Territorio, Direzione Generale area servizi catastali, ufficio metodologie operative catastali, in data 21/02/2002, prot. n. 15232. In seguito a tale variazione catastale, per ciascuna distinta unità immobiliare dovrà risultare, nelle relative visure catastali, l'annotazione che trattasi di *"porzione di u.i. unita di fatto ai fini fiscali"*.
3. In presenza della specifica annotazione catastale, indicata nel precedente comma, gli interessati devono presentare al Comune la relativa dichiarazione IMU, al fine di consentire all'Ufficio Tributi di riconoscere le agevolazioni per l'abitazione principale ad entrambe le unità immobiliari catastali, risultanti unite fiscalmente e costituenti, di fatto, un'unica abitazione.

## **Articolo 22**

### **RICHIESTA DI ASSISTENZA E DI PARERI**

1. I contribuenti o i soggetti che prestano loro assistenza fiscale, possono inviare all'Ufficio Tributi, quesiti, richieste di assistenza e pareri in merito all'applicazione della vigente normativa IMU per specifiche situazioni, a condizione che forniscano i dati necessari per l'identificazione del contribuente interessato ed i dati identificativi degli immobili dallo stesso posseduti nel territorio del Comune di Como.
2. L'Ufficio Tributi fornisce l'assistenza e rilascia il parere solo se gli immobili posseduti dal contribuente cui è riferita la richiesta si trovano nel territorio del Comune di Como.
3. Per il calcolo dell'IMU il Comune di Como fornisce assistenza esclusivamente mediante il servizio di calcolo accessibile dal Sito Internet del Comune di Como. Trattandosi di un tributo in autoliquidazione, il personale dell'Ufficio non effettua alcun calcolo degli importi dovuti dell'IMU.

## **Articolo 23**

### **CONTRASTO ALL'EVASIONE FISCALE**

1. Il Comune di Como utilizza gli strumenti previsti dalle vigenti normative per potenziare l'attività di controllo dell'IMU e poter contrastare con maggiore efficacia l'evasione fiscale.
2. A tal fine la Giunta Comunale approva il regolamento che disciplina il riconoscimento di incentivi a favore del personale dell'Ufficio Tributi, come previsto dall'art. 1, comma 1091, della legge 30/12/2018, n. 145, nonché da eventuali successive disposizioni normative.

## **Articolo 24**

### **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 contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.
3. Ogni disposizione regolamentare viene applicata nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria, anche tenuto conto dei principi espressi dal diritto vivente sulla corretta interpretazione ed applicazione delle disposizioni normative.