

**REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI
(I.C.I.)**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 74 del 19.12.2003

Modificato con deliberazione di C.C. n. 22 del 9.3.2006

INDICE

Articolo	Pagina
1 – Finalità	3
2 – Presupposti	3
3 – Soggetti passivi	3
4 – Definizione di fabbricato	4
5 – Definizione di area fabbricabile	4
6 – Definizione di terreno agricolo	4
7 – Base imponibile	4
8 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili	5
9 – Abitazione principale	6
10 – Riduzione per i fabbricati inagibili o inabitabili	7
10/bis - Esenzioni	8
11 – Versamenti	8
12 – Dichiarazioni	9
13 – Rateazione delle imposte accertate	9
14 – Rimborsi	10
15 – Accertamento con adesione	10
16 – Gestione e riscossione	10
17 – Incentivi per il personale addetto	10
18 – Entrata in vigore	11

Art. 1
Finalità

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D. Lgs. n. 446/1997, disciplina l'Imposta Comunale sugli Immobili – I.C.I., di cui al D. Lgs. n. 504/1992, e successive modificazioni, integrandone la specifica normativa ed ha lo scopo di:
 - semplificare gli adempimenti a carico dei cittadini;
 - potenziare le capacità di controllo e di verifica della base imponibile;
 - definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree edificabili;
 - indicare i procedimenti per una corretta, efficace, efficiente ed economica gestione del tributo.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2
Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio del Comune di Cusano Milanino, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

Art. 3
Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. Per gli immobili classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria. Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

Art. 4
Definizione di fabbricato

1. Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con l'attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quella unità immobiliare che deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
3. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero, se antecedente, dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo.

Art. 5
Definizione di area fabbricabile

1. Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti per l'anno di imposizione. Le aree fabbricabili si dividono in:
 - a) aree inedificate;
 - b) aree parzialmente edificate;
 - c) aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in corso di costruzione ovvero di ristrutturazione totale un fabbricato.
2. Il Servizio Urbanistica del Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile.

Art. 6
Definizione di terreno agricolo

1. Terreno agricolo è quel terreno adibito all'esercizio dell'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del codice civile (coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di bestiame ed attività connesse).

Art. 7
Base imponibile

1. Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è il valore costituito da quello che risulta applicando all'ammontare della rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:
 - 100 per gli immobili appartenenti ai gruppi catastali A, B, C, con l'esclusione delle categorie A/10 e C/1;

- 50 per gli immobili appartenenti alla categoria A/10 e al gruppo D;
- 34 per gli immobili appartenenti alla categoria C/1.

2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili, applicando i coefficienti di rivalutazione approvati ogni anno con Decreto del Ministero delle Finanze.
3. Per gli altri fabbricati non iscritti in catasto il valore è determinato con riferimento alla rendita di fabbricati simili già iscritti.
A decorrere al 1° gennaio 2000 gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita.
4. Per gli immobili di interesse storico od artistico, ai sensi della legge n. 1089/1939, la base imponibile è determinata mediante l'applicazione del moltiplicatore alla rendita catastale calcolata in base alla tariffa catastale minore, prevista per le abitazioni site nella zona censuaria nella quale è ubicato l'immobile storico.
5. Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
6. Per i terreni agricoli la base imponibile è determinata dal reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, moltiplicato per 75.

Art. 8

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D. Lgs. n. 446/1997, l'Amministrazione, con specifico provvedimento, determina periodicamente il valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base del valore non inferiore a quello periodicamente determinato dall'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma precedente.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione del valore predeterminato ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.

4. Il valore di cui al comma 2 può essere modificato periodicamente con deliberazione del Consiglio Comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati e agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n. 504/1992.

Art. 9

Abitazione principale

1. Si intende per abitazione principale quella nella quale il contribuente dimora abitualmente. Per dimora abituale, ai sensi dell'art. 43 del codice civile, si intende la residenza anagrafica. Si considera, altresì, abitazione principale l'abitazione nella quale il contribuente dimora abitualmente, per eccezionali situazioni debitamente documentate, pur avendo la residenza anagrafica altrove.
 2. Per tale unità immobiliare l'aliquota e la detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale di protragga tale destinazione.
 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, indipendentemente dalla quota di proprietà.
 4. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, è equiparata all'abitazione principale:
 - a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata;
 - b) l'unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dall'Istituto Autonomo Case Popolari;
 - c) l'unità immobiliare posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora sia utilizzata quale abitazione principale dei familiari del possessore;
 - d) le unità immobiliari, uniche e possedute a titolo di proprietà, scambiate reciprocamente da parenti entro il secondo grado ed adibite ad abitazione principale da entrambe le parti ai sensi del comma 1 del presente articolo.
 5. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, delle
-

pertinenze e che queste siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.

6. Ai fini di cui al precedente comma 4, sono considerate pertinenze le unità immobiliari quali autorimesse, box o posti auto, soffitte, magazzini, cantine, distintamente iscritte in catasto ed in numero complessivamente non maggiore di due per ogni abitazione principale, indipendentemente dalla loro classificazione catastale. Per questo aspetto l'agevolazione della detrazione si concretizza nella facoltà di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze l'eventuale parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Art. 10

Riduzione per i fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.
2. Sono considerati inagibili o inabitabili unicamente quelle unità immobiliari per le quali sussista un'oggettiva situazione di pericolo per la salute o per l'incolumità fisica delle persone, non dipendente dal soggetto passivo.
3. L'inagibilità o l'inabitabilità può essere accertata:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva, ai sensi della legge n. 15/1968 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Non possono essere considerati inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo, diretti alla conservazione, manutenzione, recupero, restauro, ristrutturazione, ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
5. Il Comune si riserva di verificare la veridicità della dichiarazione effettuata dal contribuente, mediante il proprio personale tecnico, procedendo, nel caso di mendace dichiarazione, al recupero dell'imposta non versata con l'applicazione delle sanzioni.
6. Si dà luogo alla decorrenza della riduzione solo dal momento della notifica al Comune dello stato di inagibilità o di inabitabilità.
7. Restano fermi gli obblighi di dichiarazione, relativamente all'inizio ed alla cessazione dello stato di inagibilità o inabitabilità del fabbricato.

Articolo 10 bis – Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili indicati nell'articolo 7 del D. Lgs. 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni, posseduti da enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Le esenzioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 504/1992 si applicano soltanto ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che direttamente utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. L'esenzione si intende applicabile agli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti indicati al precedente comma destinati alle attività indicate nell'articolo 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 504/1992 a prescindere dalla natura commerciale delle stesse, fermo restando il permanere delle condizioni attestanti la qualifica di ente non commerciale non avente per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, in conformità a quanto disposto dagli articoli 143, 148 e 149 del DPR 917/1986.
3. Il diritto all'esenzione è subordinato alla presentazione al Comune da parte dell'ente non commerciale di apposita autocertificazione, vistata dall'organo di controllo, attestante la sussistenza dei requisiti, con allegazione dello Statuto e periodicamente del rendiconto economico e finanziario, onde comprovare l'assenza delle condizioni che, ai sensi dell'articolo 149 del DPR 917/1986, comportano la perdita della qualifica di ente non commerciale.
4. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art. 11 Versamenti

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi di possesso; a tal fine se il possesso si è protratto per almeno 15 giorni il mese è computato per intero.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera i), del D. Lgs. n. 446/1997, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
3. Il soggetto che ha effettuato il versamento in nome proprio, ma anche per conto dei contitolari, deve darne comunicazione all'Ufficio Tributi, indicando l'immobile e i dati anagrafici dei contitolari, dichiarando di rinunciare, limitatamente alla quota imputabile al soggetto passivo, al rimborso della somma corrisposta.
4. Il soggetto che usufruisce dell'aliquota ridotta per gli immobili locali con canale concordato, ai sensi della Legge n. 431/1998, deve fornire all'Ufficio Tributi una copia del contratto regolarmente registrato.
5. Non si fa luogo al pagamento se l'imposta complessiva da versare è uguale o inferiore a € 5,16.

Art. 12
Dichiarazioni

1. E' istituito l'obbligo di dichiarazione su modello ministeriale, approvato ogni anno con Decreto del Ministero delle Finanze.
2. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel territorio comunale, entro il termine per la presentazione della dichiarazione telematica dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio (31 ottobre). Nel caso in cui ci siano più contitolari, può essere presentata dichiarazione congiunta.
3. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, a condizione che non si verificano variazioni dei dati dichiarati, cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare le modificazioni intervenute, nelle forme e nei termini sopra indicati.
4. Per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione l'erede ed i legatari non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini ICI. L'ufficio presso il quale è presentata la dichiarazione di successione ne trasmette copia a ciascun Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

Art. 13
Rateazione del pagamento delle imposte accertate

1. A richiesta del contribuente, per particolari situazioni di difficoltà economica a versare tempestivamente le somme determinate negli avvisi di liquidazione o di accertamento ICI, può essere concessa una rateazione fino a un massimo di 12 rate mensili, decorrenti dalla data stabilita nell'invito di pagamento.
2. Il mancato pagamento, anche di una sola rata, comporterà l'immediata revoca della rateazione e al riscossione immediata dell'intera somma dovuta.
3. Nessuna rateazione può essere concessa senza l'applicazione degli interessi, nella misura del tasso legale.

Art. 14
Rimborsi

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme indebitamente versate a titolo di ICI, entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi previsti dalla legge.

2. Non si fa luogo al rimborso quando l'importo dell'imposta da restituire per ciascuna annualità risulti pari o inferiore a €10,33.

Art. 15
Accertamento con adesione

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera m), del D. lgs. n. 446/1997, si applica, per quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. n. 218/1997 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 16
Gestione e riscossione

1. E' lasciata facoltà al Comune di stabilire le modalità di riscossione dell'imposta fra quelle indicate di seguito:
 - a) mediante Concessionario;
 - b) versamento su c/c postale intestato al Comune;
 - c) versamento diretto alla Tesoreria Comunale;
 - d) pagamento tramite banche.
2. Il Comune, di norma, invierà ai contribuenti i bollettini postali e le istruzioni per il pagamento, da effettuarsi presso gli sportelli degli uffici postali o presso gli sportelli delle banche convenzionate.
3. La modalità di riscossione sarà scelta con atto di Consiglio Comunale.

Art. 17
Incentivi per il personale addetto

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera p), del D. Lgs. n. 446/1997, ai fini del potenziamento dell'Ufficio Tributi Comunale per la gestione dell'ICI, è destinata annualmente una somma compresa tra lo 0,1 e lo 0,3 punti percentuali del gettito ICI risultante dall'ultimo rendiconto della gestione, nonché una somma compresa tra 1 e 2 punti percentuali del maggior gettito derivante dalle somme accertate a titolo di attività di liquidazione e di accertamento dell'imposta.
2. La somma da destinare annualmente, ai sensi del comma 1, sarà stabilita dalla Giunta Comunale, di norma, con l'approvazione del PEG.

3. Le modalità di attribuzione degli incentivi saranno di volta in volta stabilite con atto di Giunta, previa concertazione con le rappresentanze sindacali.

Art. 18
Entrata in vigore

1. Le norme di cui al presente regolamento si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n. 504/1992 ed entrano in vigore dal 1° gennaio 2004.