

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI**

**APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL
7 FEBBRAIO 2008**

**MODIFICATO CON
DELIBERA DI C.C. N. 81 DEL 27/11/2008**

ART. 1. FINALITÀ.

ART. 2. UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE – FATTISPECIE.

ART. 3. DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI.

ART. 4. DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE.

ART. 5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI A VOCAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE, TERZIARIA E PRODUTTIVA.

ART. 6. DEFINIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI A VOCAZIONE STANDARD.

ART. 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE STANDARD.

ART. 8. VALORE DI STIMA.

ART. 9. DICHIARAZIONI E COMUNICAZIONI.

ART. 10. DETERMINAZIONI ALIQUOTE E/O DETRAZIONI.

ART. 11. VERSAMENTI.

ART. 12. INTERESSI.

ART. 13. COMPENSAZIONE.

ART. 14. RIMBORSI.

ART. 15. AZIONI DI CONTROLLO E COMPENSO INCENTIVANTE AL PERSONALE.

ART. 16. RATEIZZAZIONE.

ART. 17. ENTRATA IN VIGORE.

ART. 18. ABROGAZIONI.

**REGOLAMENTO
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - ICI**

**ARTICOLO 1
FINALITÀ**

1. Il presente regolamento è adottato per disciplinare l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili integrandone la specifica normativa al fine di:
 - a) semplificare gli adempimenti in capo ai cittadini;
 - b) razionalizzare e potenziare la capacità di controllo della platea contributiva;
 - c) definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili;
 - d) indicare i procedimenti per una corretta, efficace, efficiente gestione del tributo.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle leggi vigenti.
3. Il presente regolamento è ispirato alla massima chiarezza con il contribuente nell'esercizio della pretesa tributaria in linea con quanto disposto dal legislatore nazionale nello Statuto del Contribuente.

ARTICOLO 2

UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE - FATTISPECIE

1. Ai fini del presente regolamento e dell'applicazione dei benefici concessi agli immobili adibiti ad abitazione principale sono da considerarsi tali:
 - a) l'abitazione nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario e i suoi familiari hanno la residenza anagrafica;
 - b) l'unità immobiliare appartenente a socio di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a residenza anagrafica del socio assegnatario;
 - c) l'alloggio regolarmente assegnato dall'istituto autonomo case popolari;
 - d) l'unità immobiliare non locata posseduta da cittadino italiano residente all'estero (iscritto nei registri A.I.R.E. anagrafe italiani residenti all'estero);
 - e) l'unità immobiliare non locata posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale da anziano residente in istituto sanitario a seguito di ricovero permanente;
 - f) le unità immobiliari adibite ad abitazione concesse dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 2° grado che hanno la residenza anagrafica;
 - g) le abitazioni contigue a quelle destinate a residenza anagrafica dal contribuente a condizione che venga comprovato che è stata presentata

all'Agenzia del Territorio ex UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità;

- h) le abitazioni dei custodi, così come definite dal CCNL per la categoria e richiamate dall'art. 659 cpc.;
- i) le pertinenze, intendendosi tali tutte le unità immobiliari poste a servizio dell'abitazione principale risultanti da scrittura nei pubblici registri immobiliari.

ARTICOLO 3

DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI

1. Per le unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale, con contratto registrato, alle condizioni stabilite dagli accordi territoriali ai sensi dall'art. 2 comma 4 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, con canone concordato, l'organo competente, nel rispetto degli equilibri di bilancio, può deliberare un'aliquota agevolata anche in deroga al limite minimo stabilito dalle vigenti leggi.
2. Per la stessa finalità di cui al primo periodo l'organo competente può deliberare un'aliquota in misura non superiore al 2 per mille del limite massimo, limitatamente agli immobili abitativi non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

ARTICOLO 4

DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

1. Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
2. Le aree fabbricabili si dividono in:
 - a) aree inedificate;
 - b) aree parzialmente edificate intendendosi tali quelle aree per cui l'indice di fabbricabilità residuo è superiore al 10 per cento che aveva l'area prima dell'edificazione;
 - c) aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in corso di costruzione ovvero di ristrutturazione un fabbricato;
4. L'ufficio tecnico comunale comunica, tempestivamente, ai proprietari o titolari di diritti reali l'inserimento di un'area, precedentemente inedificabile o diversamente edificabile, tra quelle edificabili dello strumento urbanistico generale. La comunicazione dovrà contenere notizie circa la destinazione del terreno (residenziale, commerciale, industriale) e la S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) potenzialmente realizzabile sull'area.

ARTICOLO 5

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI A VOCAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE, TERZIARIA E PRODUTTIVA

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposizione.
2. Al fine di ridurre al massimo il contenzioso la Giunta Comunale determina entro il mese di Aprile di ciascun anno d'imposta i valori unitari (al mq) suddivisi per zone del territorio e per tipologia realizzabile. In assenza di determinazione sono applicati i valori dell'anno precedente.
3. Il valore d'area sarà determinato moltiplicando il valore unitario per la S.L.P. realizzabile secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
4. Il valore unitario previsto al precedente comma 2 viene determinato sulla base di una relazione tecnica, sentite le principali agenzie di intermediazione immobiliare e verificando i principali borsini immobiliari (Camm Milano, Nomisma, Scenari Immobiliari), applicando al prezzo di vendita dei fabbricati, tenendo conto dell'ubicazione, una percentuale pari al valore dei terreni al netto dei costi di produzione, degli oneri di urbanizzazione e del guadagno d'impresa così determinati:

- fabbricato a destinazione residenziale	27%;
- fabbricato a destinazione terziario	25%
- fabbricato a destinazione commerciale	20%
- fabbricato a destinazione produttiva	20%
5. I criteri di valutazione non si applicano ai casi atipici con particolare riguardo alle caratteristiche dell'area: ampiezza, forma, caratteristiche posizionali, eventuale pericolosità o insalubrità dei luoghi. In tutti questi casi si procederà ad autonoma valutazione.

ARTICOLO 6

DEFINIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI A VOCAZIONE STANDARD

1. Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per area standard si intende l'area utilizzabile per la realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico.

ARTICOLO 7

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE STANDARD

1. Il valore delle aree standard è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposizione.
2. Al fine di ridurre al massimo il contenzioso i valori saranno determinati riducendo del 50% i valori fissati per le aree a vocazione classica in caso di esistenza di un piano dei servizi. In caso di totale assenza di un piano dei servizi il valore sarà quello attribuito in sede di esproprio ai terreni agricoli in

Lombardia pubblicato periodicamente sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia).

ARTICOLO 8

VALORE DI STIMA

1. Il valore calcolato secondo quanto stabilito dai precedenti articoli rappresenta un valore medio di stima da confrontare col valore dichiarato dal contribuente e sarà applicato con le seguenti modalità:
 - a) nel caso di omessa dichiarazione e nel caso in cui il valore di stima sia superiore al valore dichiarato, ne viene data comunicazione al proprietario con l'invito a controdedurre entro 20 giorni. Nella controdeduzione il proprietario dell'area edificabile dovrà comunicare le proprie ragioni ed i fattori decrementativi del valore di stima;
 - b) sulle controdeduzioni pervenute nei termini previsti, il Comune si pronuncerà comunicando al proprietario un accertamento motivato e liquidando la relativa imposta;
 - c) nel caso di mancata risposta entro il termine stabilito, il valore di stima s'intenderà accettato e l'imposta sarà liquidata sulla sua base.

ARTICOLO 9

DICHIARAZIONI E COMUNICAZIONI

1. I soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili in tutti i casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997 n. 463 concernente la disciplina del modello unico informatico devono effettuare la dichiarazione prevista dall'art. 10 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. I modelli di denuncia conformi al modello ministeriale saranno disponibili gratuitamente negli uffici comunali nei termini per la presentazione.
2. Le riduzioni e/o agevolazioni "particolari" attribuite dal presente regolamento e/o dalla delibera annuale di approvazione dell'aliquota e delle detrazioni devono essere comunicate a pena di inapplicabilità, a cura dei cittadini, una sola volta entro il termine di versamento della rata di acconto e per l'anno di prima applicazione. Il comune predispone moduli tipo e fornisce tutte le istruzioni per la compilazione ai cittadini.
3. Le dichiarazioni e comunicazioni hanno effetto anche per gli anni successivi.

ARTICOLO 10
DETERMINAZIONI ALIQUOTE E/O DETRAZIONI

1. L'organo competente, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione o altro termine previsto dalla legge, stabilisce le aliquote e le detrazioni per ciascun anno d'imposta.
2. L'ente potrà graduare la misura dell'aliquota e della detrazione nei limiti minimo e massimo fissati dalla legge.

ARTICOLO 11
VERSAMENTI

1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'art. 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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 almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'anno in due rate delle quali la prima, entro il 16 del mese di giugno, pari al 50 per cento dell'imposta complessivamente dovuta la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta. L'imposta può essere versata in unica soluzione entro il termine di scadenza della prima rata (giugno).
3. L'imposta non è dovuta quando l'importo a debito per l'intero anno è inferiore a 12 euro.
4. L'imposta dovuta può essere corrisposta mediante versamento diretto agli Istituti di Credito convenzionati con il comune per i servizi di incasso, su apposito conto corrente postale dedicato, su modello F24 tramite l'Agenzia delle Finanze, ovvero con qualsivoglia altro sistema ritenuto economico ed efficace dall'Amministrazione Comunale sulla base di apposite convenzioni.
5. Il servizio tributi provvede ad inviare ai contribuenti, mediante lettera semplice od altro mezzo ritenuto idoneo una comunicazione, recante le principali informazioni per la determinazione del debito d'imposta e le indicazioni di tutte le modalità di versamento. In allegato alla comunicazione potranno essere inviati i bollettini di versamento o il modello F24 precompilati con i dati del proprietario (persona fisica e giuridica) e del comune.
6. Le somme non pagate alle scadenze e quelle accertate dal comune per l'imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 60 giorni dalla notifica dell'avviso di pretesa tributaria sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente a mezzo di ingiunzione amministrativa o iscrizione a ruolo coattivo secondo le vigenti disposizioni di legge.
7. Il comune per rendere più efficiente il recupero delle somme non versate dai contribuenti può stipulare accordi e convenzioni con privati ed enti finalizzati a

vincolare i beni personali dei contribuenti fino al pagamento del debito tributario.

8. Prima di attuare la procedura coattiva il comune può invitare il cittadino a regolarizzare il debito tributario mediante invio di comunicazione scritta.
9. Il Funzionario Responsabile del Tributo attua la procedura coattiva nei termini di legge. In caso di sospensione i termini decorreranno dalla scadenza del periodo di sospensione.
10. Per gli anni di vigenza del presente regolamento si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare per conto degli altri. In tali casi il versamento viene suddiviso in ragione del debito d'imposta in capo a ciascun contribuente. Se i versamenti sono insufficienti, l'ufficio emetterà tanti provvedimenti quanti sono i contribuenti in ragione delle singole quote di possesso ovvero, in caso di accordo un unico provvedimento per l'intera quota da recuperare.
11. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati ad un comune diverso o al concessionario della riscossione se è data comunicazione al Comune di Pioltello ed il soggetto che ha incassato il tributo provvede all'accredito della somma.
12. In caso di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa l'imposta è **versata entro il termine di tre mesi dal decreto di trasferimento dell'immobile**. Il curatore o commissario liquidatore deve, inoltre, provvedere entro 90 gg. dalla data di nomina alle dichiarazioni previste dalle vigenti leggi.

ARTICOLO 12

INTERESSI

1. La misura annua degli interessi applicabili sui provvedimenti di accertamento e sui rimborsi richiesti dai contribuenti è quella prevista per gli interessi legali (art. 1282 c.c.).
2. Gli interessi sono calcolati a giorno con decorrenza dal momento in cui sono divenuti esigibili.

ARTICOLO 13

COMPENSAZIONE

1. I contribuenti possono chiedere all'ufficio impositore, mediante comunicazione in carta libera, di compensare eventuali crediti di imposta con i debiti presenti o futuri.
2. La comunicazione è obbligatoria e l'ufficio è tenuto a pronunciarsi entro 30 gg. dalla data di ricevimento dell'istanza.

ARTICOLO 14

RIMBORSI

1. Il comune non effettua rimborsi quando le somme complessivamente dovute, al netto degli interessi, sono inferiori a 12 euro.

ARTICOLO 15

AZIONI DI CONTROLLO E COMPENSO INCENTIVANTE AL PERSONALE

1. **Annualmente, in considerazione delle risorse umane assegnate all'ufficio con gli atti di Programmazione è attuata la pianificazione delle attività di recupero dell'evasione ed elusione fiscale e sono individuate le risorse da destinare all'incentivazione dei dipendenti coinvolti nelle attività di recupero**
2. **L'ufficio in aggiunta alle attività pianificate, effettuerà annualmente le attività di rettifica** delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti inserite nel Piano esecutivo di Gestione e rese obbligatorie dalle vigenti leggi.
3. Al personale dell'ente coinvolto in progetti di recupero dell'elusione ed evasione fiscale sono attribuiti, annualmente, compensi incentivanti secondo le modalità stabilite in apposito provvedimento della Giunta Comunale.

ARTICOLO 16

RATEIZZAZIONE

1. Su specifica richiesta del contribuente in condizioni economiche di particolare disagio, il Funzionario Responsabile può prorogare il pagamento fino ad otto rate semestrali del debito d'imposta.
2. Sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi nella misura legale vigente.
3. In caso di mancato versamento anche di una sola rata il debitore decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo in unica soluzione entro trenta giorni dalla scadenza della rata non versata.

ARTICOLO 17

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento, divenuto esecutivo, entra in vigore il 1 gennaio 2008.

ARTICOLO 18

ABROGAZIONI

1. Alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, il Regolamento dell'Imposta Comunale sugli immobili adottato con deliberazione di Consiglio

Comunale del 21 dicembre 1998, n. 99 e successive modificazioni ed integrazioni è abrogato.