



COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO
(Provincia di Sondrio)

REGOLAMENTO COMUNALE

per l'applicazione

dell'**IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione C.C. n. 32 del 01.10.1999
Modificato con deliberazione C.C. n. 19 del 10.03.2011

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento
- Art. 2 – Ambito di applicazione
- Art. 3 – Soggetti passivi dell'imposta
- Art. 4 – Presupposto dell'imposta
- Art. 5 – Definizioni

TITOLO II

DICHIARAZIONI, DENUNCE E VERSAMENTI

- Art. 6 – Dichiarazioni e denunce
- Art. 7 – Versamenti

TITOLO III

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE E DELLE ALIQUOTE

- Art. 8 – Base imponibile
- Art. 9 – Aliquote

TITOLO IV

DETRAZIONI, RIDUZIONI, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 10 – Detrazioni e riduzioni
- Art. 11 – Agevolazioni
- Art. 12 – Esenzioni
- Art. 13 – Riduzioni per i fabbricati inagibili
- Art. 14 – nozione di abitazione principale
- Art. 15 – Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale

TITOLO V

CONTROLLO E VERIFICA

- Art. 16 – Controllo e verifica
- Art. 17 – Liquidazione ed accertamento
- Art. 18 – Rimborsi
- Art. 19 – Disposizioni per prevenire il contenzioso in materia di I.C.I.

TITOLO VI

NORME SANZIONATORIE

- Art. 20 – Norme sanzionatorie

TITOLO VII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 21 – Entrata in vigore

Art. 22 – Casi non previsti dal presente regolamento

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento viene adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs n. 446 del 15.12.1997 e disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

Art. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

1. L'imposta è annuale; la sua applicazione è estesa a tutto il territorio comunale.

Art. 3

SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA

1. L'imposta è dovuta da chiunque, persona fisica o giuridica, italiana o straniera, proprietaria di immobili ovvero titolare, sugli stessi, del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario.

Art. 4

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

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

Art. 5

DEFINIZIONI

1. Per “**FABBRICATO**” si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.

2. Per “**AREA COSTITUENTE PERTINENZA DI FABBRICATO**” s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita a ciascun fabbricato.

3. Per “**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE**” si intende un manufatto 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.

Nel caso in cui il fabbricato, costituito da più unità immobiliari, sia ristrutturato solo in parte, si considerano assoggettato all'imposta le sole unità immobiliari per le quali sia stata

dichiarata l'ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedenti, fino alla data in cui l'unità stessa sia stata costruita, ricostruita o ristrutturata, e comunque utilizzata. Sarà parimenti assoggettata a tassazione l'area edificabile sulla quale insiste il fabbricato parzialmente ultimato, ma solo in riferimento alla quota-parte corrispondente alla superficie fondiaria attribuibile, in base agli indici e parametri urbanistici vigenti, alla porzione di fabbricato non ultimato.

4. Per **“COLTIVATORE DIRETTO”** si intende colui che si dedica stabilmente ed effettivamente al lavoro agricolo e la cui capacità lavorativa, unita a quella della sua famiglia, consente di soddisfare le esigenze della lavorazione del fondo in modo prevalente rispetto alla mano d'opera estranea. La qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9 ed inoltre dal corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto dal decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

5. Per **“AREA FABBRICABILE”** si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.

Sono altresì considerate edificabili:

- a) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però – in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate – si dimostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli.
- b) Le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati e quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati.
- c) In genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5 bis del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Non sono considerate edificabili:

- a) Le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'art. 5 c. 1 del presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze, se la parte di area, libera dalla costruzione già effettuata, è stata stralciata dal catasto terreni ed è stata inserita nel C.E.U. quale pertinenza del fabbricato costruito. La parte di area ancora potenzialmente edificabile potrà costituire autonomo oggetto impositivo in caso di sua utilizzazione edificatoria e ciò dalla data di rilascio della nuova concessione edilizia;
- b) Le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
- c) I terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione di prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti o condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale

6. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo.

7. Per “**TERRENO AGRICOLO**” si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 C.C., attività esercitate dai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo come precisato dagli artt. 2082 e 2083 C.C..

TITOLO II

DICHIARAZIONI, DENUNCE E VERSAMENTI

Art. 6

DICHIARAZIONI E DENUNCE

1. La dichiarazione già presentata per gli anni precedenti a quello di entrata in vigore del presente regolamento ha effetto anche per gli anni successivi, purché non si verifichino variazioni dei dati ed elementi dichiarati cui ne consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare le variazioni intervenute, su apposito modulo messo a disposizione dall'amministrazione comunale.
2. I soggetti passivi devono comunicare al Comune, su detto modulo, acquisti, cessazioni, modificazioni di soggettività passiva, di immobili siti nel territorio del Comune, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si è verificata la modificazione.
3. Sono esclusi dall'obbligo della comunicazione gli immobili esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni.

Art. 7

VERSAMENTI

1. I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta nei tempi e nei modi previsti dal c. 2, art. 10. D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni.
2. Si considerano regolarmente eseguiti da un *contitolare anche per conto degli altri*, purché il versamento rispecchi la totalità dell'imposta relativa alla comproprietà.
3. Fermo restando il principio che ciascun comproprietario è responsabile esclusivamente della quota di imposta I.C.I. dovuta, la norma di cui al comma 2 è applicabile a tutti gli eventuali recuperi di imposta dovuta relativi a periodi per i quali non si sia verificata la decadenza dell'azione accertatrice.
4. L'imposta è dovuta, dai soggetti indicati all'art. 3, *per anno solare* di riferimento a cui corrisponde *una autonoma obbligazione tributaria*.
5. Nell'ipotesi di possesso dell'immobile, oggetto di tassazione, per periodi inferiori all'anno solare, per il calcolo dei mesi nei quali si è protratto il possesso, si computa per intero il mese durante il quale il possesso *si è protratto per almeno 15 giorni*.
6. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta risulta **inferiore a £. 10.000**.

TITOLO III

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE E DELLE ALIQUOTE

Art. 8

BASE IMPONIBILE

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili descritti agli artt. 4 e 5 del presente regolamento.
2. Per i *fabbricati* la base imponibile è determinata dall'applicazione dei commi 2,3 e 4 del D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni.
3. Per le *aree fabbricabili* la base imponibile è determinata dall'applicazione del comma 5, dell'art. 5, del D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni.
4. In caso di *edificazione dell'area*, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31 comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 5, 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.
5. Per i *terreni agricoli* la base imponibile è determinata dall'applicazione del comma 7 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni.

Art. 9

ALIQUOTE

1. Entro la data di approvazione del Bilancio di Previsione annuale, il Consiglio Comunale stabilisce l'aliquota, in misura unica o differenziata, relativa all'imposta per l'anno successivo ovvero per l'anno in riferimento al quale viene approvato il Bilancio di Previsione annuale, avendo riguardo alle necessità di bilancio e ai criteri di equità fiscale.

TITOLO IV

DETRAZIONI, RIDUZIONI, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 10

DETRAZIONI E RIDUZIONI

1. Con la medesima deliberazione descritta dall'art. 9 del presente regolamento dovranno essere stabilite le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta per il possessore o titolare di altro diritto reale sull'abitazione principale.

Art. 11

AGEVOLAZIONI

1. Potranno essere previste eventuali agevolazioni per l'abitazione principale nelle forme e nei tempi previsti dall'art. 10 del presente regolamento, avendo riguardo a particolari situazioni di carattere sociale.

2. Per ottenere l'agevolazione di cui al comma precedente, gli interessati devono presentare domanda sul modulo fornito dal Comune, contenente apposita autocertificazione redatta ai sensi della legge n. 15/1968.

Art. 12

ESENZIONI

1. Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province nonché dai Comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 4, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti enti, dalle Unità sanitarie Locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, 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'art. 5/bis del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio di culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 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 e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dell'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992 n. 104

limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;

- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;
- i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87 comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, attività previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. La presente esenzione si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

2. L'esenzione spetta *per il periodo dell'anno* durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art. 13

RIDUZIONI PER I FABBRICATI INAGIBILI

1. L'imposta 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 dette condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.

3. Ai fini del comma precedente del presente articolo si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

a) strutture orizzontali, compresi solai e tetti, ovvero strutture verticali, compresi i muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

b) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino.

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità ai fini dell'imposta è dichiarato dal contribuente ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 del presente articolo ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio

abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva da parte del contribuente.

Art. 14

NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, *in conformità alle risultanze anagrafiche*.

Art. 15

UNITÀ IMMOBILIARI EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Sono equiparate alle abitazioni principali:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari;
- c) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risultino locati;
- d) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 1° grado (da genitore a figlio e da figlio a genitore), che la occupano quale loro abitazione principale ed in conformità alle risultanze anagrafiche. Tale agevolazione vale per una sola unità immobiliare posseduta oltre all'abitazione principale.

2. Le cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti e quant'altro costituisce pertinenza di un'abitazione principale, anche se iscritti distintamente a Catasto, usufruiscono della aliquota ridotta prevista per la stessa, purché utilizzati dal titolare dell'unità immobiliare o dai suoi conviventi. L'agevolazione è attribuita ad un solo box o posto macchina per unità immobiliare. Tale agevolazione è limitata ad una sola unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C2, C6 e C7, purché non adibite ad uso commerciale

TITOLO V CONTROLLO E VERIFICA

Art. 16

CONTROLLO E VERIFICA

1. Il Comune controlla le dichiarazioni e le denunce presentate ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento.

3. Per l'attività di verifica e controllo di dichiarazioni e versamenti il Comune esercita i poteri di cui all'art. 11, c. 3, D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni;
3. Gli avvisi di liquidazione e di accertamento, i provvedimenti istruttori, di rimborso e sanzionatori possono essere notificati mediante raccomandata a/r.
4. Alla Giunta Comunale è attribuito il compito di decidere le azioni di controllo.

Art. 17

LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

1. A seguito di controllo e verifica di cui all'art. 16 il Comune provvede a correggere gli errori materiali e liquida l'imposta. Il Comune emette avviso di liquidazione in applicazione del comma 1, art. 11, D.Lgs. n. 504/92.
2. A seguito di controllo e verifica di cui all'art. 16 il Comune provvede a correggere gli errori materiali e liquida l'imposta. L'ufficio *entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo* a quello a cui si riferisce l'imposizione, provvede a notificare al soggetto passivo l'avviso di accertamento, ovvero provvede all'accertamento d'ufficio nel caso di omessa presentazione, in applicazione di quanto previsto dal comma 2, art. 11, D.Lgs. n. 504/92, con l'applicazione delle sanzioni di legge;
3. Si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base di criteri stabiliti dal D.Lgs. 19.06.1997, n. 218.
4. Quanto disposto dal comma 2 del presente articolo si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi d'imposta progressi.

Art. 18

RIMBORSI

1. Il Comune dispone il rimborso d'ufficio delle somme versate in eccedenza qualora, su sua richiesta, l'ufficio competente (attualmente il Catasto) attribuisca una rendita catastale definitiva inferiore a quella dichiarata dal contribuente per il possesso di fabbricati previsti dal c. 4 art. 5 D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni. Il rimborso avviene nei termini previsti dall'ultimo periodo del c. 1, art. 11, D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni;
2. Dispone inoltre il rimborso, su richiesta del contribuente da presentare nei termini previsti dai cc. 1 e 2, art. 13, D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni, delle somme versate e non dovute dal contribuente stesso. Il rimborso avviene nei termini previsti dall'art. 13, D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni;
3. Non si procede al rimborso di somme complessivamente di **importo fino a £. 10.000**;

Art. 19

DISPOSIZIONI PER PREVENIRE IL CONTENZIOSO IN MATERIA DI I.C.I.

1. Il Consiglio comunale, con specifico provvedimento, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 504/92 e successive modificazioni, *non si fa luogo ad accertamento* del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti versata *sulla base di valori non inferiori* a quelli determinati a norma del comma precedente.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, *al contribuente non spetta alcun rimborso* relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. In deroga a quanto disposto dal comma 2 del presente articolo, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi, abbia dichiarato o definito per altri fini comunque fiscali il valore dell'area *in misura superiore del 30%* rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, se le caratteristiche dell'area nel frattempo non hanno subito modificazioni rilevanti ai fini della determinazione del valore commerciale.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 6, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992 e successive modificazioni.

TITOLO VI NORME SANZIONATORIE

Art. 20 **NORME SANZIONATORIE**

1. Per quanto concerne le norme sanzionatorie si applicano le disposizioni previste dal "Regolamento Generale per la disciplina delle Entrate Comunali".

TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 21

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore *il primo gennaio dell'anno successivo* alla sua approvazione.

Art. 22

CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione le disposizioni di legge in vigore che regolano l'I.C.I.