

# COMUNE DI CARUGO

(Provincia di Como)

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'APPLICAZIONE

DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI

IMMOBILI (I.C.I.)

# CAPO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del D.lgs. 15 dicembre 1997 n.446 ed ogni altra disposizione normativa, integrando la specifica disciplina legislativa in materia.

### Art. 2 PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Il presupposto dell'Imposta Comunale sugli Immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

### ART. 3 DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DETRAZIONI D'IMPOSTA

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata entro il termine per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

### Art. 4 ESENZIONI

Sono esenti dall'Imposta i seguenti immobili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a) immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra i detti Enti, dalle Unità Sanitarie Locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche di cui all'art. 41 Legge n.883/78, dalle Camere di Commercio, Industria, Agricoltura, destinate esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) gli immobili di cui il Comune è proprietario, ovvero titolare dei diritti di usufrutto od uso ed abitazione, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio;
- c) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E1 a E9;
- d) i fabbricati con destinazione ad usi culturali il cui articolo 5 bis del Decreto del D.P.R. n.601/73 e successive modificazioni;
- e) fabbricati destinate esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8, 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
- f) fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15, 16 del Trattato Lateranense sottoscritto in data 11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge n.810 del 1929;
- g) i fabbricati appartenenti agli Stati Esteri e 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;
- h) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla Legge n.104/92, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lett. c, del Testo Unico dell'imposta sui redditi approvato con D.P.R. 217/86 Testo Unico dell'imposta sui redditi e successive modificazioni destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali o previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative, culturali e sportive, di cui all'art. 16 lett. a Legge 222/85, a condizione che gli immobili stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di

proprietà, di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario dall'ente commerciale utilizzatore;

- j) gli immobili utilizzati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'art. 10 del D.lgs. 460/97, che abbiano dato al Ministero delle Finanze la comunicazione richiesta dall'art. 11 dello stesso Decreto;
- k) i terreni agricoli, in quanto il territorio del Comune di Carugo rientra nelle aree delimitate ai sensi della Legge 984/77;

#### ART. 5 UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE

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.

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale si applica, fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta, la detrazione vigente;

#### ART. 6 ABITAZIONI CONCESSE A PARENTI IN USO GRATUITO

L'aliquota di imposta e la detrazione per l'abitazione principale si applicano anche agli immobili concessi per tale destinazione in uso gratuito, con autocertificazione sulla destinazione di uso gratuito da effettuarsi nell'anno d'imposta successivo, a parenti in linea retta o collaterale sino al primo grado di parentela.

## **CAPO II BASE IMPONIBILE**

#### ART. 7 DEFINIZIONE DI FABBRICATO

Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con l'attribuzione di un'autonoma e distinta rendita ovvero quella unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.

Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.

Il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi della legge, ovvero dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, se antecedente a tale data.

#### ART. 8 BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI

Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è il valore costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:

34 per la categoria C/1  
50 per il gruppo D e la categoria A/10  
100 per i gruppi A-B-C-, escluso il gruppo catastale C/1

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto ed individuati al 3° comma dell'art. 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n.504, la base imponibile è determinata di valore costituito dall'importo, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, aggiornato con i coefficienti indicati ai sensi del medesimo, articolo 5 del Decreto legislativo n.504/92.

Per gli altri fabbricati non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, la base imponibile è il valore costituito con riferimento alla rendita dei fabbricati similari già iscritti.

#### ART. 9 RIDUZIONI PER I FABBRICATI INAGIBILI ED INABITABILI

L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; la riduzione è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le suddette condizioni.

Il proprietario può chiedere che l'inagibilità o l'inabitabilità sia accertata e certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale previo conforme parere dell'Azienda Sanitaria Locale per quanto riguarda gli aspetti igienico sanitari, con la possibilità di allegare alla richiesta una perizia redatta da tecnico abilitato, per quanto riguarda gli aspetti statici.

La definizione delle modalità di richiesta e di rilascio della certificazione è in capo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, competente per materia, il quale la determina nel rispetto e nello spirito della lettera del regolamento dei procedimenti amministrativi.

Il funzionario medesimo, stabilisce, con apposita determinazione, i criteri per la definizione dei costi della perizia a carico del proprietario.

La domanda, redatta in carta semplice, deve contenere:

- a) se trattasi di persona fisica, l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente;
- b) se trattasi di persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale e del tipo di società, della sede legale, del codice fiscale e della partita IVA, delle generalità e della residenza o domicilio del rappresentante legale con la specifica indicazione della carica di questi;
- c) l'ubicazione e l'individuazione catastale del fabbricato;
- d) la richiesta e la specifica dichiarazione di inabilità od inagibilità;
- e) la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti ed i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto;
- f) la sottoscrizione dell'impegno a sostenere tutte le eventuali spese di sopralluogo e di istruttoria, con deposito di cauzione, se specificamente richiesto.

In alternativa, la sussistenza e la data di inizio delle condizioni di non utilizzo per inagibilità od inabilità, così come previste dalla vigente normativa, può essere autocertificata dal proprietario mediante la presentazione della denuncia.

Il contribuente ha l'obbligo di comunicare al Comune, con raccomandata A.R., la data di ultimazione dei lavori di ricostruzione, ovvero, se antecedente, la data dalla quale l'immobile è comunque utilizzato. Il Comune può effettuare accertamenti d'ufficio per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente.

## ART. 10 DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti per l'anno di imposizione ovvero in base alle possibilità di espropriazione per pubblica utilità.

Nel caso di ristrutturazione di un fabbricato, così come previsto dalla vigente normativa, l'area di risulta è considerata area fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato, se antecedente a tale data.

L'ufficio tecnico comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del piano regolatore generale.

## ART. 11 DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Allo scopo di ridurre il contenzioso l'Ufficio Tributi non procederà ad accertamento sull'imposta versata per le aree fabbricabili, a partire dall'anno 2000, qualora l'imposta stessa sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello derivante dall'applicazione dei criteri-valore indicati nell'allegato n° 1 al presente Regolamento.

I parametri su cui sono basati i criteri-valore sono i seguenti:

- 1) destinazione urbanistica;
- 2) zona di ubicazione;
- 3) livello di realizzazione delle opere di urbanizzazione in base alle seguenti ipotesi:
  - urbanizzazione completa;
  - urbanizzazione parziale;
  - urbanizzazione non realizzata;
- 4) inserimento in piani attuativi;

A partire dall'anno 2001 il Consiglio Comunale, acquisito il parere del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, aggiornerà ogni anno i criteri - valore delle aree fabbricabili, rivalutandoli esclusivamente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo rilevati al 31 dicembre dell'anno precedente.

I valori calcolati sulla base del metodo contenuto nel presente articolo, rappresentano un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente.

I criteri-valore, allegati alla presente delibera, saranno portati a conoscenza dei cittadini a cura del funzionario responsabile d'imposta.

## ART. 12 DECORRENZA DELL'IMPOSIZIONE

Per le aree inedificate, già fabbricabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.

Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al piano regolatore generale, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al piano regolatore generale, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

Per le aree parzialmente edificate e già fabbricabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 per il valore corrispondente alla capacità edificatoria residua.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero nei casi previsti dalla normativa citata nell'art. 5, comma 6, del D.lgs. 504/92, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del D.lgs. n.504/92, 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.

#### ART. 13 INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

In caso di espropriazione per pubblica utilità, se il valore dichiarato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'area fabbricabile risulta inferiore all'indennità di espropriazione, l'indennità corrisposta all'espropriato è pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione presentata.

Qualora l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi cinque anni sia superiore a quella derivata dal calcolo sulla base imponibile determinabile dalla indennità di espropriazione, oltre alla indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta dall'espropriato.

### **CAPO III** **DICHIARAZIONI – VERSAMENTI – CONTROLLI**

#### ART. 14 DICHIARAZIONI

I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel territorio dello Stato, con esclusione di quelli esenti, su apposito modulo, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare nelle forme sopra indicate le modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno in cui le modificazioni si sono verificate.

Nel caso in cui più soggetti passivi siano tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile, può essere presentata dichiarazione congiunta.

Per gli immobili oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 117 n.2 del codice civile, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa la dichiarazione deve essere presentata entro il termine del versamento, come previsto dal comma 4, dell'art. 19.

#### ART. 15 VERSAMENTI

L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

I soggetti indicati nel comma precedente devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al comune per l'anno in corso in due rate alle scadenze e secondo le modalità stabilite dalla legge.

L'imposta deve essere corrisposta mediante versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il comune ovvero su apposito conto corrente postale intestato al predetto concessionario, con arrotondamento a mille lire per difetto se la frazione è superiore a lire 500 o per eccesso se è superiore.

In aggiunta alle modalità di versamento previste dalla legge, il Comune può prevedere delle forme innovative intese a facilitare il suddetto adempimento, anche attraverso l'utilizzo del sistema bancario.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato.

In caso di fabbricati acquisiti tramite successione apertasi entro la data del trenta giugno, per l'anno in corso gli eredi potranno effettuare i versamenti, per la parte di loro competenza, in un'unica soluzione alla data prevista per il versamento del saldo.

#### ART. 16 VERSAMENTI DEI CONTITOLARI

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti dell'imposta effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati, purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

#### ART. 17 IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Con delibera della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferite le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e gli accertamenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

## ART. 18 ACCERTAMENTI

Il termine per la notifica degli avvisi di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al trentuno dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

## ART. 19 RIMBORSI

Il contribuente può richiedere al comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di 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 nella misura prevista dalla legge.

Per le aree successivamente divenute inedificabili per varianti agli strumenti urbanistici compete il rimborso dell'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente cinque anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di un anno dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.

Condizioni indispensabili affinché si abbia diritto al rimborso d'imposta sono:

- 1) non devono essere state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
- 2) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente;

Le somme liquidate dal comune ai sensi del comma 1, possono, su richiesta del contribuente da comunicare al comune medesimo entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.

## ART. 20 POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI

Una percentuale del gettito dell'imposta è destinata al potenziamento dell'ufficio Tributi, da attuare anche mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

Una ulteriore percentuale, determinata sui maggiori introiti riscossi attraverso l'attività di lotta all'evasione, è destinata all'attribuzione di compensi incentivanti al personale dell'Ufficio Tributi, la suddetta percentuale, nonché le relative modalità di corresponsione della stessa, sarà determinata in base ad uno specifico progetto di accertamento che il Responsabile del Settore Tributi sottoporrà all'approvazione della Giunta Comunale entro il trentuno dicembre di ogni anno; il suddetto progetto potrà avere carattere pluriennale.

## CAPO IV – DISPOSIZIONI FINALI

## ART. 21 RINVIO

Per quanto non specificatamente ed espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alla disciplina dell'imposta comunale sugli immobili.

Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolante la specifica materia.

## ART. 22 ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2000 ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.

Il presente Regolamento è stato adottato con deliberazione del  
CONSIGLIO COMUNALE n.44 del 09.11.1999.

---

Pubblicato all'Albo pretorio il giorno 12.11.1999 per quindici giorni  
consecutivi fino al 26.11.1999.

---

A seguito di Ordinanza Istruttoria dell'Organo Regionale di controllo di  
Milano atti n.85 del 22.11.1999, è stato modificato l'art.11 – comma 3 –  
del presente Regolamento con deliberazione del Consiglio Comunale n.14  
del 25.02.2000.

---

E' divenuto esecutivo per esame favorevole del C.R.C. di Milano con  
atto n.314 del 16.03.2000.

---

#### RELAZIONE DI RIPUBBLICAZIONE

Il Segretario sottoscritto dichiara che il presente Regolamento venne  
ripubblicato all'Albo pretorio dal giorno 23.03.2000 al giorno 06.04.2000  
senza opposizioni o reclami.

---

Dalla Residenza Municipale, addì 14.04.2000

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Francesco Montemurro

