

COMUNE DI SAN COLOMBANO AL LAMBRO

Provincia di MILANO

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

S O M M A R I O

Art. 1 – Ambito di applicazione

Art. 2 – Estensione delle agevolazioni alle pertinenze delle abitazioni principali

Art. 3 – Definizione di area edificabile

Art. 4 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Art. 5 – Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

Art. 6 – Modalità di versamento

Art. 7 – Entrata in vigore

Tabella : Definizione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili

All. A : Planimetria del territorio comunale

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili – I.C.I. - di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2 – Estensione delle agevolazioni alle pertinenze delle abitazioni principali

1. Ai sensi dell'art. 59, 1[^] comma, lett. d) del D.Lgs. 446/97, le cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti che costituiscono pertinenza di un'abitazione principale, usufruiscono della aliquota ridotta prevista dalla stessa, purchè ci sia coincidenza nella titolarità con l'abitazione principale e l'utilizzo avvenga da parte del proprietario o titolare del diritto reale di godimento.
2. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari, dimorano abitualmente; unità immobiliare, appartenente a cooperativa a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale dell'assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio Comunale a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino Italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata;) ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, è equiparata alla abitazione principale, come intesa nell'art. 8, comma 2 del D.Lgs. 504/1992, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, anche mediante dichiarazione sostitutiva.

Art. 3 – Definizione di area edificabile

1. Per area edificabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune, durante il periodo di 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..

2. Sono altresì considerate edificabili:
 - a) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo di imposta, che però – in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate – si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
 - b) le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza e di utilizzabilità di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici ed altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;
 - c) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978 n. 457;
 - d) 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.

3. Non sono considerate edificabili:
 - a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'art.2 – comma 1 – lett. a) del D.Lgs. 504/1992 e quelle che ne costituiscono pertinenze;
 - 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 dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al 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 a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Art. 4 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili.

1. L'Amministrazione, con specifico provvedimento, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una commissione con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni anche di uffici statali.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5, art. 6, del D.Lgs. 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 di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.
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 compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2 del presente articolo, qualora il soggetto passivo – nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale – abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del trenta per cento (30%) rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 – del D.Lgs. 504/1992.

Art. 5 – Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi del comma 1, lett. f), art. 59, del D.Lgs. 446/1997, per le aree divenute inedificabili, si stabilisce il rimborso della maggiore somma versata tra l'imposta dovuta in base al valore calcolato ai sensi del comma 7, art. 5, del D.Lgs. 504/1992 e l'imposta dichiarata, dovuta e versata sul valore determinato ai sensi del comma 5 dell'art. 5 della stessa legge, quale area edificabile.
2. Il rimborso suddetto compete per i tre anni precedenti la dichiarazione di inedificabilità. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità. Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate, né da parte del soggetto passivo sia intrapresa azione, ricorso o quant'altro avverso la deliberazione con cui è stata variata la destinazione dell'area suddetta e che lo stesso provvedimento deliberativo sia definitivo. Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate secondo le modalità e quant'altro previsto all'art. 13 del D.Lgs. 504/1992.

Art. 6 – Modalità di versamento

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f), del D.Lgs. 446/1997, i versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purchè l'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.

Art. 7 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1^o gennaio 1999.

DEFINIZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI

Ai sensi del comma 1, lett. g), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, si stabilisce che il valore delle aree fabbricabili collocate all'interno delle zone individuate nell'allegata planimetria del territorio comunale (**Allegato A**) è il seguente in riferimento alla classificazione di ciascuna zona:

TABELLA

AGGIORNAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI

Zona	Descrizione	Indice fondiario	Valore unitario €/mq.
A	Centro storico	-----	-----
B1	Residenziale semiintensiva di completamento	2,00 mc./mq.	150,00
B2	Residenziale semiestensiva di completamento a) aree site nella zona compresa tra via Corridoni/via Visconti b) aree site in tutte le altre zone del territorio	0,80 mc./mq.	140,00 100,00
B3	Residenziale estensiva di completamento	0,50 mc./mq.	90,00
C2	Residenziale di espansione in attuazione di PL convenzionato vigente (via Don Sturzo)	1,00 mc./mq.	125,00
C3	Residenziale di espansione a) lottizzazioni approvate b) lottizzazioni previste	1,50 mc./mq.	150,00 90,00
D1	Artigianale e industriale esistente e di completamento	1,00 mq./mq.	80,00
D1e	Artigianale e industriale di espansione a) lottizzazioni approvate b) lottizzazioni previste	0,80 mq./mq.	70,00 50,00
D2	Commerciale esistente e di completamento	1,00 mq./mq.	100,00
D2e	Commerciale di espansione	0,60 mq./mq.	----
F	Area AT (Fonti Minerali Gerette)	0,50 mq./mq.	22,90*
F	Area ISP (Impianti Sportivi e Parco Urbano)	0,10 mq./mq.	11,50*

N.B. = Non si riportano valori per la Zona "A - Centro Storico" in quanto le aree non hanno un indice di edificabilità (le volumetrie consentite sono esclusivamente quelle già esistenti).
Per la Zona D2e non si indicano valori in quanto trattasi di aree non presenti nel vigente P.R.G.
Per la Zona F restano confermati i valori precedentemente attribuiti in quanto non sono state rilevate transazioni al riguardo.