



COMUNE DI GESSATE

Provincia di Milano

**REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI**

- **APPROVATO** con deliberazione C.C. n.6 del 27.02.2002
- **PUBBLICATO** all' Albo Pretorio dal 05/03/2002 al 19/03/2002
- **RIPUBBLICATO** all' Albo Pretorio dal 21/03/2002 al 04/04/2002
- **MODIFICATO** con deliberazione C.C. n. 3 del 06/02/2009
- **PUBBLICATO** all' Albo pretorio dall' 11/02/2009 al 25/02/2009
- **RIPUBBLICATO** all' Albo pretorio dal 26/02/2009 al 12/03/2009

Comune di Gessate (MI)
Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili
(ultima modifica apportata con delibera di C.C. n. 3 del 06/02/2009)

ART. 1
OGGETTO E SCOPO DEL REGOLAMENTO

1. Il Comune di Gessate, nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita ai Comuni con il combinato disposto degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n.446, nonché dall'art. 50 della Legge 27 dicembre 1997 , n. 449, con il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'Imposta Comunale sugli Immobili, di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili e le relative attività di liquidazione, accertamento, riscossione, sanzioni e contenzioso.

ART. 2
SOGGETTI PASSIVI

1. Oltre ai proprietari degli immobili di cui all'art. 1 del D. Lgs. 504/92, soggetti passivi dell'imposta sono i titolari di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi (ossia diritto su fondo altrui), superficie, 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.
3. Nel caso di assegnazione di alloggio a riscatto o con patto di futura vendita da parte di Istituti o Agenzie Pubbliche l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione.
4. L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperative a proprietà divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

ART. 3
DEFINIZIONE DI FABBRICATI ED AREE

1. Gli immobili soggetti ad imposta sono così definiti:
 - a) **Fabbricato:** 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 di pertinenza non avente i requisiti di area fabbricabile come specificato al punto b); il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. Rientrano nel concetto di fabbricato anche i cosiddetti fabbricati "ex rurali" i quali avendo perso almeno uno dei requisiti previsti dalla normativa vigente (art. 9 comma 3 e seguenti del d.l. 30/12/1993 n. 557 modificato dall'art. 42 bis del d.l. 3/10/2007 n. 159), devono essere iscritti in catasto. Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa da parte del proprietario di quest'ultima ovvero dal titolare del diritto reale sulla medesima. Affinché esista un rapporto pertinenziale tra due immobili devono sussistere almeno due condizioni: una soggettiva, rappresentata dal fatto che l'unico proprietario dei due beni destini l'uno al servizio dell'altro e una oggettiva, consistente nella subordinazione funzionale del bene accessorio a quello principale.
 - b) **Area fabbricabile:** l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi (considerati dalla loro definitiva approvazione e quindi esecutivi agli effetti di legge) ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti dagli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

I terreni catastalmente iscritti quali pertinenze di fabbricati sui quali residua una capacità edificatoria, non sono assoggettati ad ICI sino all'eventuale rilascio della concessione edilizia per l'utilizzo di tale capacità. Diventano, invece, oggetto di imposta, quali aree edificabili, dalla data del rilascio della concessione edilizia e sino alla realizzazione del fabbricato, così come definito dall'art. 2 comma 1, lettera a) del D. Lgs. n. 504/92.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

- La condizione del soggetto passivo, ovvero di colui che deve pagare l'imposta, quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, con obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;
- Il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari al 60% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;

c) **Terreno agricolo:** il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa.

ART. 4 BASE IMPONIBILE

1. In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta oppure in caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c, d, e, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area.
2. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine dei lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
3. Dopo la chiusura dell'anno solare di riferimento, gli uffici comunali provvedono alla stesura della tabella dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento, tenendo conto dei seguenti elementi:
 - destinazione delle aree secondo il Piano regolatore generale vigente;
 - valori risultanti dal listino prezzi della Camera di Commercio;
 - valore indicato negli atti di compravendita similari, pervenuti in Comune nell'anno di riferimento;
 - valori indicativi per aree similari dei comuni limitrofi.

I valori così calcolati saranno resi disponibili ai cittadini che ne facciano richiesta.

ART. 5
UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE

1. L'unità immobiliare adibita ad abitazione principale s'intende quella nella quale il soggetto passivo d'imposta dimora abitualmente con la sua famiglia e coincide con la residenza anagrafica.
2. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi (comproprietari o titolari di diritti reali) la detrazione spetta in parti uguali tra loro, sempre fino a concorrenza dell'imposta da ciascuno dovuta, poiché non è possibile riversare su un altro soggetto passivo l'eventuale parte di detrazione eccedente l'imposta dovuta.
3. Sono assimilate all'abitazione principale:
 - le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai genitori, figli, fratelli a condizione che le stesse vengano utilizzate come abitazione principale. Per fruire del suddetto beneficio l'aveve diritto è tenuto a presentare l'apposita comunicazione entro il 31 dicembre dell'anno in cui chiede il beneficio.
 - le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da un soggetto anziano o disabile, che ha acquisito la residenza in un istituto di ricovero sanitario a seguito di ricovero permanente, oppure in casa di parenti, a condizione che la stessa non risulti locata. Per fruire del suddetto beneficio l'aveve diritto è tenuto a presentare l'apposita comunicazione entro il 31 dicembre dell'anno in cui chiede il beneficio.

ART. 6
RIDUZIONI D'IMPOSTA

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 tali condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettera a) e b) della Legge 457/78. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero edificio.
2. Si intendono inagibili e inabitabili gli immobili che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.
3. A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche di degrado non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati; tra queste caratteristiche rientra ad esempio la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato.

4. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, semprechè non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 31 comma 1, lettera b) Legge 5.8.1978, n. 457, regolarmente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale per il periodo che va dalla data inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.
Nel caso dovrà essere presentata dichiarazione ICI relativa all'anno in cui si applica la riduzione.
5. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
 - a) Mediante perizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del proprietario;
 - b) Da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi delle Legge 4.1.1968, n. 15.
6. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale o professionista esterno.
7. La riduzione del 50% dell'imposta avrà effetto dal primo giorno del mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione sostitutiva o della perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale.
8. In nessun caso la presentazione della perizia tecnica o della dichiarazione sostitutiva assolve l'obbligo di presentazione della dichiarazione.
9. In sede di determinazione annuale dell'aliquota ICI il Consiglio Comunale può altresì stabilire aliquote agevolate, anche inferiori al 4%, purchè non determini una riduzione inferiore al 50% dell'aliquota in vigore, in favore dei proprietari che eseguono interventi volti a recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico. Tale agevolazione si applica sino alla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, sino alla data in cui è utilizzato.

ART. 7 ESENZIONI

1. L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati posseduti dall'ente non commerciale e/o dati in uso gratuito ad enti non commerciali.

ART. 8 DENUNCE E COMUNICAZIONI

1. Allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti si dispone, dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, la soppressione dell'obbligo di presentazione di denuncia di variazione. Il contribuente deve effettuare una comunicazione entro 180 giorni dall'evento modificativo, che deve contenere i dati previsti dal modello predisposto dal Comune (allegato A).

ART. 9 ACCERTAMENTO E LIQUIDAZIONE

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevuta, il motivato avviso di accertamento, secondo i termini previsti dalla legge.

2. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzione ed interessi, se non versate con le modalità indicate, sono riscosse coattivamente mediante ruolo, secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 43 del 1988, oppure mediante ingiunzione fiscale secondo le disposizioni di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910 n. 639.
3. Ai sensi dell'art. 590, primo comma, lettera p), del D. Lgs. 446/97, il Comune può attribuire al personale addetto al servizio tributi compensi incentivanti collegati al raggiungimento dei prefissati obiettivi di gettito, alla realizzazione di particolari programmi o progetti con particolare riferimento al recupero dell'evasione. A tal fine può essere istituito un fondo per l'erogazione di compensi speciali al personale addetto al servizio medesimo, il cui ammontare è stabilito in percentuale rispetto alle maggiori somme incassate comprensive di sanzioni ed interessi. La Giunta Comunale in tal caso determina l'ammontare del fondo ed i criteri per l'erogazione.

ART. 10 VERSAMENTI

1. In sede di deliberazione annuale dell'aliquota ICI il Comune stabilisce, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale o quello direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.
2. Il contribuente può in ogni caso effettuare il pagamento dell'ICI mediante utilizzo del modello F24. Il versamento dell'imposta non deve essere effettuato se l'importo dovuto per l'intera annualità d'imposta e per tutti gli immobili posseduti dal soggetto passivo nel territorio del comune di Gessate è inferiore a € 3,00.

ART. 11 RIMBORSI

1. Il contribuente può richiedere al Comune 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. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

ART. 12 ENTRATA IN VIGORE

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2009.



COMUNE DI GESSATE

Provincia di MILANO

Piazza Municipio 1 – 20060 Gessate

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI – I.C.I. – ANNO

COMUNICAZIONE PER VARIAZIONI

CONTRIBUENTE:

_____ (Cognome) _____ (Nome) _____ (Codice Fiscale)

_____ (Luogo di nascita) _____ (Data di nascita) _____ (Residenza: Via, Cap., Città)

DENUNCIANTE: (Compilare se diverso dal contribuente)

_____ (Cognome) _____ (Nome) _____ (Codice Fiscale)

_____ (Luogo di nascita) _____ (Data di nascita) _____ (Residenza: Via, Cap., Città)

IMMOBILE N. 1:

Terreno agricolo: Reddito dominicale € _____

Area Fabbricabile: Mq. _____ Valore venale € _____

Fabbricato: Categoria _____ Classe _____ Rendita catastale € _____

Abitazione Principale: NO SI dal _____ Pertinenza: NO SI

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gessate _____
(Via o Piazza, n. civico)

Partita catastale n. _____ Foglio n. _____ Mappale n. _____ Subalterno n. _____

DATA DELLA VARIAZIONE: _____

PERCENTUALE DI POSSESSO **VARIAZIONE PER** **DATI ANAGRAFICI O RAGIONE SOCIALE – DATI RESIDENZA**

_____ % **Acquisto** per compravendita da: _____

_____ % **Acquisto** per eredità da: _____

_____ % **Cessione** per compravendita a: _____

_____ % **Cessione** per decesso a: _____

_____ % **Altro** (specificare): _____

CONTITOLARI per i quali è intervenuta la stessa variazione:

Cognome	Nome	Codice Fiscale	Indirizzo	% poss.

Comune di Gessate (MI)

Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili
(ultima modifica apportata con delibera di C.C. n. 3 del 06/02/2009)

IMMOBILE N. 2:

- Terreno agricolo: Reddito dominicale € _____
- Area Fabbricabile: Mq. _____ Valore venale € _____
- Fabbricato: Categoria _____ Classe _____ Rendita catastale € _____
- Abitazione Principale: NO SI dal _____ Pertinenza: NO SI

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gessate _____
(Via o Piazza, n. civico)

Partita catastale n. _____ Foglio n. _____ Mappale n. _____ Subalterno n. _____

DATA DELLA VARIAZIONE: _____

PERCENTUALE DI POSSESSO	VARIAZIONE PER	DATI ANAGRAFICI O RAGIONE SOCIALE – DATI RESIDENZA
_____ %	<input type="radio"/> Acquisto per compravendita	da: _____
_____ %	<input type="radio"/> Acquisto per eredità	da: _____
_____ %	<input type="radio"/> Cessione per compravendita	a: _____
_____ %	<input type="radio"/> Cessione per decesso	a: _____
_____ %	<input type="radio"/> Altro (specificare): _____	

CONTITOLARI per i quali è intervenuta la stessa variazione:

Cognome	Nome	Codice Fiscale	Indirizzo	% poss.

ANNOTAZIONI DEL CONTRIBUENTE: _____

Data, _____ Firma _____

Nota al contribuente:

La presente comunicazione deve essere presentata, debitamente compilata in ogni sua parte, **entro 180 giorni** dall'avvenuta variazione. all'Ufficio Tributi del Comune di Gessate.