



Città di
Paderno Dugnano
Provincia di Milano

Documento Sistema di Gestione Qualità
ISO 9001:2000 – norma 7.5
Certificato CSQ N. 9159.CMPD
del 30/04/2004

T	P51	MD01	Rev. 2
---	-----	------	--------

www.comune.paderno-dugnano.mi.it

Processo trasversale a tutti i settori
segreteria.finanziario@comune.paderno-dugnano.mi.it

Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili

Allegato alla deliberazione di C.C. n. 24 del 27/03/2007

Esecutivo dal _____

Firmato
Il Presidente

Firmato
Il Segretario Generale

INDICE DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**CAPO I - Norme Generali**

Art. 1 - Oggetto e scopo del regolamento

Art. 2 - Soggetto passivo

Art. 3 - Aree possedute da coltivatori diretti

Art. 4 – Definizione di area fabbricabile

Art. 5 - Valore delle aree fabbricabili

Art. 6 – Contratti di locazione - tipo e aliquota agevolata

Art. 7 - Particolare disciplina dell'abitazione principale

Art. 8 – Disciplina delle pertinenze

Art. 9 - Esenzioni per gli enti territoriali e per gli enti non commerciali

Art. 10 - Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati e riduzione dell'imposta

Art. 11 - Versamenti effettuati da un contitolare

Art. 12 – Modalità di versamento

Art.13 - Comunicazione

Art.14 – Nuova disciplina dei controlli

Art.15 - Indennità di espropriazione

Art.16 - Accertamento con adesione

Art.17 - Compenso incentivante al personale addetto

Art.18 - Sanzioni

CAPO II - Norme finali

Art.19 - Norme abrogate

Art.20 - Pubblicità del regolamento e degli atti

Art.21 - Entrata in vigore del regolamento

Art.22 - Casi non previsti dal presente regolamento

Art.23 - Rinvio Dinamico

OGGETTO DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**CAPO I****Norme generali****Articolo 1*****Oggetto e scopo del Regolamento***

1. Il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare, con il presente regolamento, viene esercitata la potestà regolamentare attribuita ai comuni con il combinato disposto degli artt.52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n.446, nonché dell'art. 50 della Legge 27 dicembre 1997, n.,.449.
3. Le norme del presente regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficienza e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

Articolo 2***Soggetto passivo***

1. I soggetti passivi dell'imposta sono indicati all'art. 3 del D. Lgs. 504/92, e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (di Istituti o Agenzie Pubbliche) concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, nonché per gli immobili appartenenti a cooperative edilizie a proprietà divisa l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione.

Articolo 3***Aree possedute da coltivatori diretti***

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale, 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. Si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.
2. Ai fini dell'agevolazione di cui al presente articolo il soggetto passivo ed i componenti il nucleo familiare devono prestare all'attività agricola una quantità di lavoro corrispondente all'80% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.

Articolo 4***Definizione di area fabbricabile***

1. Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se 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.

Articolo 5

Valore delle aree fabbricabili

1. Il valore (o base imponibile) delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, che viene determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Fermo restando quanto affermato nel comma precedente, il Comune può, con proprio regolamento, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per le quali esso è soggetto attivo di imposta.
3. La fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili nel regolamento di cui al precedente comma avviene al solo fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, e con il solo effetto di autolimitare il potere di accertamento dell'imposta, con la precisazione che:
 - Nel caso in cui un contribuente abbia tempestivamente versato l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito nel regolamento in parola, il Comune non fa luogo all'accertamento del maggior valore ed il contribuente non ha diritto al rimborso dell'imposta versata sul maggior valore dichiarato rispetto a quello fissato dal Comune;
 - Un contribuente può dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento comunale qualora questo valore corrisponda all'effettivo valore di mercato ed il Comune è obbligato a ritenerlo congruo;
 - Il comune, in caso di dichiarazione di un valore inferiore a quello fissato nel regolamento, può procedere all'accertamento in base al valore effettivo di mercato riscontrato in atti probatori

(i.e.: accertamento dell'ufficio del registro e/o valutazioni tecniche giurate);

- Qualora il Comune, nell'esercizio dell'attività di controllo, riscontra che il contribuente abbia ricevuto un accertamento del valore delle aree fabbricabili da parte dell'Ufficio del Registro, può applicare a sua volta quel maggior valore ai propri accertamenti, anziché il valore derivante dall'applicazione del regolamento comunale;
4. I valori fissati nel regolamento possono essere modificati periodicamente con apposito atto dell'organo competente avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.

Articolo 6

Contratti di locazione - tipo e relative aliquote

1. Le organizzazioni della proprietà edilizia, di concerto con le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative nel Comune di Paderno Dugnano, hanno definito contratti di locazione – tipo in base ad accordi locali, in recepimento di quanto disposto dall'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998. A favore dei proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite in detti accordi si applica l'aliquota agevolata per abitazione principale, senza detrazione.
2. al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 1 del presente articolo, il Comune, ai fini della determinazione delle aliquote, può derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al due per mille, limitatamente agli immobili non , locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

Articolo 7

Particolare disciplina dell'abitazione principale

1. Oltre quelle previste dalle leggi si considerano altresì abitazioni principali:

a) l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata ;

b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, residenti nel Comune di Paderno Dugnano, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dall'ALER (ex IACP);

c) le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di 1° grado (dai genitori ai figli, e viceversa) purché siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- il beneficiario della concessione a titolo gratuito della unità abitativa deve avere ivi fissata la residenza anagrafica;

- il proprietario è tenuto a comunicare al Comune la fattispecie di cui al punto precedente.

d) ai casi descritti ai punti a) e b) del presente articolo si applica sia l'aliquota agevolata che la detrazione previste dalla legge per l'abitazione principale;

e) al caso descritto al punto c) del presente articolo si applica solo l'aliquota agevolata per abitazione principale, senza la detrazione. Questa agevolazione si applica a partire dall'anno di imposta cui si riferisce la comunicazione di cui al punto c), correttamente presentata nel rispetto dei termini di legge, con conseguente eventuale recupero della maggiore imposta dovuta e diniego dell'eventuale istanza di rimborso.

2) Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare adibita a residenza anagrafica, salvo prova contraria. Per tale ragione, in sede di controllo della posizione contributiva, l'ufficio tributi si avvale delle risultanze del registro della popolazione residente del Comune.

Articolo 8

Disciplina delle pertinenze

1. Si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze: a queste ultime, quindi, si applica l'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale, e l'ammontare della detrazione va portato in diminuzione dell'imposta lorda complessiva dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo si intendono per pertinenze le unità immobiliari distintamente iscritte in Catasto, rientranti nelle categorie C/2 (cantine e locali di deposito), C/6 (box e autorimesse) e C/7 (posto auto, tettoie chiuse o aperte) che, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale dal proprietario o titolare di un diritto reale sull'abitazione medesima.

3. L'aliquota agevolata per l'abitazione principale si applica anche alle pertinenze delle unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di 1° grado, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera c) del presente regolamento.

Articolo 9

Esenzione per gli enti territoriali e per gli enti non commerciali

1. Oltre i casi previsti dalla legge l'esenzione si applica anche:

a) per gli immobili dati in comodato al Comune destinati a pubblico servizio o utilità;

b) l'esenzione di cui al punto precedente spetta per il periodo

dell'anno durante il quale sussistono la condizione prescritta;

Articolo 10

Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati e riduzione dell'imposta

1. Ai fini dell'applicazione della riduzione al 50% dell'imposta di cui all'art. 8, comma 1, del D. Lgs. 504/92 si considerano inagibili o inabitabili, e per questo motivo non utilizzabili, i fabbricati che per loro condizione strutturale versano in una situazione di particolare degrado e fatiscenza sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 31, comma 1, rispettivamente lettere a) e b) della Legge n. 457/1978. Si considera inabitabile o inagibile l'immobile che per essere ripristinato ad abitabile o agibile necessita di interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 31, comma 1, lettera c), L. 457/78), o con interventi di ristrutturazione edilizia (art. 31, comma 1, lettera d), L. 457/78) o con interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 31, comma 1, lettera e), L. 457. In particolare verranno valutati lo stato di conservazione:

- a) delle strutture verticali, in particolare la presenza di lesioni in parete, d'angolo, nelle fondamenta o diffuse, che possano costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;
- b) della copertura;
- c) delle scale.

2. Per avere diritto alla riduzione in parola il contribuente deve comunicare al Comune lo stato di inabitabilità o inagibilità, mediante auto - certificazione da rendersi ai sensi della Legge n. 15/1968. In alternativa, l'inagibilità o inabitabilità sono accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario previa produzione di idonea documentazione.

3. La riduzione dell'imposta si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di inagibilità o inabitabilità debitamente comunicate.

Articolo 11

Versamenti effettuati da un contitolare

1. Fermo restando che, in caso di contitolarità su uno o più immobili, ogni contitolare è tenuto ad effettuare il versamento dell'imposta sulla base della propria percentuale e durata di possesso, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, a condizione che gli stessi siano stati effettuati correttamente e tempestivamente, e cioè entro i termini di legge. In caso contrario, ai fini del recupero della maggiore imposta, il versamento non viene considerato come unitariamente eseguito ma viene suddiviso in tanti versamenti quanti sono i contitolari e in proporzione alla relativa quota di possesso, e ad ogni titolare viene notificato un atto di liquidazione per la quota di competenza. Questa procedura viene eseguita anche nel caso in cui si debba procedere ad emettere provvedimenti di rimborso.

Articolo 12

Modalità di versamento

1. A decorrere dal 1° maggio 2007 il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso deve essere effettuato in due rate delle quali la prima, entro il 16 giugno, pari al 50 per cento dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda rata deve essere versata dal 1 al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
2. A decorrere dall'anno di imposta 2007, inoltre, l'I.C.I. può essere liquidata in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi e può

essere versata con le modalità del Capo III del D. Lgs. n. 241/1997, ovvero tramite il modello di pagamento F24. A partire quindi dal 1° maggio 2007 tutti i contribuenti avranno la possibilità in sede di versamento di compensare il debito I.C.I. con le eventuali eccedenze di imposta risultanti dalla dichiarazione dei redditi.

3. In applicazione della potestà regolamentare generale riconosciuta ai Comuni dall'art. 52, del D. Lgs. n. 446/1997, resta in ogni caso la facoltà del contribuente di effettuare il versamento dell'imposta tramite conto corrente postale.
4. Quanto specificato al comma precedente vale sia per i versamenti in autotassazione sia a seguito di accertamento da parte dell'ufficio tributi.

Articolo 13

Comunicazione

1. Ogni modificazione della titolarità del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento degli immobili per i quali è dovuta l'imposta, comprese la costituzione e l'estensione di tali diritti, nonché ogni altra variazione che incida sull'ammontare dell'imposta dovuta, ad eccezione di quelle derivanti dalle deliberazioni dell'Amministrazione comunale in materia di aliquota, devono essere comunicate al Comune utilizzando l'apposito modello di comunicazione predisposto dal Comune e messo a disposizione dallo stesso ente anche tramite il proprio sito Web.
2. La comunicazione deve essere presentata entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato uno degli eventi di cui al comma precedente.
3. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2 del presente articolo, a decorrere dall'anno 2007 la comunicazione di variazione non è più

obbligatoria per le modificazioni che risultino da atti pubblici di compravendita di fabbricati rientranti nell'ambito delle procedure telematiche previste dall'art. 3 – bis del D. Lgs. n. 463/1997, concernenti la disciplina del Modello Unico Informatico (MUI); parimenti la comunicazione non è più obbligatoria per tutti i fabbricati per i quali è presentato all'Agenzia del Territorio il modello DOCTA di cui al D.M. n. 701/1994.

4. Resta fermo l'obbligo della presentazione della comunicazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche di cui al comma precedente, quali:
 - Compravendita di aree fabbricabili;
 - Compravendita di immobili di carattere storico ed artistico;
 - Acquisizione diritto di abitazione a seguito di sentenza di separazione (con atto di assegnazione della casa ex coniugale);
 - Acquisizione della soggettività passiva a seguito di sottoscrizione di contratto di locazione finanziaria (Leasing);
 - Abitazione concessa in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 1° Grado (inizio/fine della concessione, al fine di avere diritto all'aliquota agevolata come previsto all'art. 7, comma 1, lettera c) del presente regolamento);
 - Riduzione al 50% dell'imposta a seguito di sopravvenuta fatiscenza del fabbricato, così come disciplinato all'art. 10 del presente regolamento;
 - Contratto di locazione - tipo stipulato in base ad accordi

locali, in recepimento di quanto disposto dall'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 (al fine di avere diritto all'aliquota agevolata come previsto all'art. 6, comma 1, del presente regolamento);

- Locazione di fabbricato (al fine di interrompere il termine di cui all'art. 6, comma 2, del presente regolamento).

Articolo 14

Nuova disciplina dei controlli

1. A decorrere dal 2007 l'ufficio tributi 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 ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.
2. Ai sensi della normativa vigente a tutto il 31/12/2007 possono essere emessi avvisi di accertamento per l'anno di imposta 2002.
3. Per il contenuto degli avvisi si rinvia a quanto disposto dall'art. 1, comma 162, della Legge n.296/2006.

Articolo 15

Indennità di espropriazione

1. A decorrere dall'anno di imposta 2002, a seguito dell'eliminazione della dichiarazione di cui all'art. 10, comma 4, del D. Lgs. 504/92, e conseguente introduzione della comunicazione di cui all'art. 13 del presente regolamento, non si rendono più applicabili le disposizioni di

cui al primo comma dell'art. 16 del decreto sopra citato concernenti la riduzione dell'indennità di espropriazione.

Articolo 16

Accertamento con adesione

1. E' introdotto l'istituto dell'accertamento con adesione sulla base delle discipline contenute nel D.Lgs.218/97. Per quanto riguarda la sua disciplina si rinvia al disposto dell'art. 14 del Regolamento generale delle Entrate approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 22 dicembre 1998.

Articolo 17

Compenso incentivante al personale addetto

1. Ai fini del potenziamento dell'Ufficio Tributi del Comune è attribuito al personale addetto un compenso incentivante, in base al combinato disposto dell'art. 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 e dell'art.59 comma 1, lettera p), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n.446.
2. Gli incentivi di cui al comma precedente sono determinati dalla Giunta Comunale con apposito atto, applicando ai maggiori proventi riscossi a seguito dell'attività di controllo svolta, così come risultano a consuntivo, una percentuale va da un minimo del 10% ad un massimo del 15%. Le somme risultanti sono al lordo degli oneri riflessi a carico dell'Ente.
3. E' demandato al Dirigente del Settore Finanziario, sentito il Funzionario Responsabile I.C.I. il compito di individuare il personale addetto che beneficia degli incentivi, la relativa quota percentuale di spettanza, nonché i tempi di liquidazione.

Articolo 18

Sanzioni

1. L'ammontare delle sanzioni applicate ad ogni singolo caso viene determinato, nei limiti delle vigenti disposizioni di legge, dal Funzionario Responsabile del tributo

tenuto conto dei principi contenuti nel Decreto Legislativo n. 472 del 18/12/1997.

2. La sanzione amministrativa del 30% di cui all'art. 13 del D. Lgs. 471/97 per omesso versamento non si applica qualora lo stesso sia stato tempestivamente effettuato presso un ufficio o concessionario diverso da quello competente.

CAPO II

Norme Finali

Articolo 19

Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Articolo 20

Pubblicità del regolamento e degli atti

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art.22 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Articolo 21

Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.

Articolo 22

Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
 - a) le leggi nazionali e regionali;
 - b) lo Statuto Comunale;
 - c) i regolamenti comunali.

Articolo 23

Rinvio Dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.