



COMUNE DI VITTUONE
(Provincia di Milano)

REGOLAMENTO
IMPOSTA COMUNE SUGLI IMMOBILI

INDICE

- Art. 1 ambito di applicazione
- Art. 2 Definizione di fabbricati e aree
- Art. 3 Disposizioni particolari sulla determinazione della base imponibile
- Art. 4 Determinazione dell'aliquota di imposta
- Art. 5 Abitazione principale
- Art. 6 Riduzioni e detrazioni di imposta
- Art. 7 Esenzioni
- Art. 8 Modalità di versamento
- Art. 9 Dichiarazioni e Denunce
- Art. 10 Accertamento
- Art. 11 Attività di controllo
- Art. 12 Funzionario Responsabile
- Art. 13 Riscossione coattiva
- Art. 14 Rimborsi
- Art. 15 Sanzioni
- Art. 16 Contenzioso
- Art. 17 Entrata in vigore

Articolo 1

Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili del Comune di Vittuone, nell'ambito della potestà regolamentare dell'Ente ai sensi dell'art 7 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e degli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo n. 446/1997 e di ogni altra disposizione normativa.

2. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, in particolare il Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, istitutivo dell'imposta e sue successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 2

Definizione di fabbricati e aree

1. Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al presente regolamento:

a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente dalla data di inizio dell'utilizzazione;

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni 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 silvicoltura, alla funghi coltura ed all'allevamento degli animali. Il Comune su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri della presente lettera;

c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile. Non sono considerati terreni agricoli, al fine dell'applicazione del presente tributo, i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo, così come previsto dagli articoli 2082 e 2083 del Codice Civile.

2. Ai fini del comma precedente del presente articolo, la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli è riferita alle persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione di invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto per l'anno successivo.

3. Ai fini della verifica se l'attività svolta dal coltivatore diretto o imprenditore agricolo è quella principale, il lavoro effettivamente dedicato alla attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare deve fornire un reddito pari al 60% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.

4. Nei caso di comunione la qualifica di imprenditore principale, così come definita nei precedenti commi del presente articolo, deve essere posseduta da almeno il 50% dei contitolari.

Articolo 3

Disposizioni particolari sulla determinazione della base imponibile

1. Al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso con i propri contribuenti l'Amministrazione può determinare per zone omogenee e periodicamente, in ogni caso entro e non

oltre il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione di riferimento con effetto su tale anno, i valori 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 /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 dall'Ente ai sensi del comma precedente per il periodo di imposta di riferimento.
3. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ad agli interventi di recupero di cui all'articolo 6, comma 6, del decreto legislativo n.504 / 1992.
4. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla legge n. 1089 del 1939 la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'articolo 5, comma 2, del D. Lgs. n. 504 del 30.12.1992. Qualora detti immobili siano censiti in categorie del gruppo C o D, per i quali la consistenza è espressa in metri quadrati, ai fini dell'applicazione della suindicata norma agevolativa è necessario trasformare la consistenza in vani, utilizzando il concetto di vano catastale medio pari a metri quadrati 18 e dividendo la superficie complessiva netta per il coefficiente predetto.
5. Per i fabbricati, diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D, 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, il valore è determinato con riferimento alla rendita dei fabbricati similari iscritti.

Articolo 4

Determinazione dell'aliquota di imposta

1. L'aliquota dell' imposta è stabilita dal Comune con deliberazione da adottare entro il termine di approvazione del Bilancio di previsione per l'anno di riferimento; se la deliberazione non è adottata entro tale termine si applica l'aliquota del 4 per mille ai sensi di legge.

Articolo 5

Abitazione principale

1. Si intende per abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel Comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente e, si verifica nei seguenti casi:
 - a) abitazione nella quale il soggetto passivo ha la residenza anagrafica;
 - b) abitazione utilizzata dai soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa quale abitazione principale;
 - c) abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizza come abitazione principale;
 - d) abitazione concessa in uso gratuito dal soggetto passivo ai suoi familiari, ai fini dell' imposta entro i seguenti limiti: parenti di primo grado, collaterali, diretti e affini, i quali la utilizzano quale abitazione principale. La concessione in uso gratuito e il grado di parentela si rilevano dalla dichiarazione sostitutiva che il soggetto passivo deve presentare;
 - e) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
2. La qualifica di abitazione principale, del soggetto passivo o dei soggetti indicati nel comma precedente del presente articolo, è verificata tramite la residenza anagrafica, la quale deve risultare dagli appositi registri anagrafici coincidente con l'ubicazione dell'abitazione, in quanto il concetto di residenza è per legge definito quale luogo di dimora abituale.

3. Alle abitazioni principali, come definite nel precedente comma 1 del presente articolo, si applicano tutte le agevolazioni e detrazioni disposte dalla legge, nella misura stabilita dall'ente con l'apposito atto deliberativo di determinazione delle aliquote per l'anno di riferimento.
4. Sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze (solaio, cantina, box, posto auto) ancorché distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione adibita a dimora abituale sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche in quota parte, della pertinenza e che quest'ultima sia durevolmente e esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
5. Ai fini del comma precedente del presente articolo, si intende per pertinenza dell'abitazione principale il primo box o posto auto di proprietà (anche se ubicato in zona diversa da quella dell'abitazione principale) e accatastato in categoria C6, un solaio o una cantina accatastata in categoria C2. Non si considerano pertinenze dell'abitazione principale i box, garage, posto auto, cantine e soffitte ulteriori alla prima e la pertinenza utilizzata per uso diverso da quello risultante dal catasto.
6. La detrazione prevista dalla legge per l'abitazione principale, nella misura stabilita da questo Comune con apposito atto deliberativo di fissazione delle aliquote per l'anno di riferimento, è unica per questa e le sue pertinenze e spetta soltanto all'abitazione. Le determinazioni di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo comportano solamente la possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la quota di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale, oltre che l'applicazione dell'eventuale aliquota specifica deliberata per quest'ultima tipologia impositiva.
7. Le norme del presente articolo hanno valore ai soli fini dell'imposta comunale sugli immobili e l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto di legge, compreso la determinazione per ciascuna di esse del proprio valore.
8. L'assimilazione delle pertinenze all'abitazione principale si applica anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principali dai soci assegnatari.
9. 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.

Articolo 6

Riduzione e detrazione dell'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 le condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità, di cui al comma precedente del presente articolo, è accertata:
 - a) mediante perizia tecnica dell'ufficio tecnico comunale alla quale il proprietario allega idonea documentazione;
 - oppure:
 - b) mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, presentata dal contribuente stesso e in tal caso il Comune si riserva di effettuare le verifiche sulla veridicità della dichiarazione tramite l'ufficio tecnico comunale o professionisti appositamente incaricati.
3. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente e assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, pertanto si fa riferimento ad immobili in stato di degrado fisico sopravvenuto, quali quelli diroccati, pericolanti, fatiscenti, la cui condizione non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e che pertanto necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
4. A titolo solo esemplificativo, si possono ritenere rientranti nella definizione di cui al precedente comma del presente articolo, i seguenti casi:

- a) strutture orizzontali (solai, tetti, coperture) con gravi lesioni con rischi di crollo e danni gravi a persone o cose;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni con rischi di crollo e danni gravi a persone o cose;
 - c) edifici per i quali è stata emessa apposita ordinanza di demolizione o ripristino atti a evitare danni a persone o cose;
 - d) edifici che per loro caratteristiche intrinseche o estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso al quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc.).
5. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
 6. Il fabbricato può essere costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso e ove risultino inagibili o inabitabili solo alcune di queste, le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili e inabitabili e non all'intero edificio.
 7. La riduzione di imposta del 50% si applica a decorrere da 30 giorni successivi dalla data di presentazione della domanda di perizia dell'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità.

Articolo 7 Esenzioni

1. Oltre alle esenzioni previste dalle leggi in vigore, sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Provincie, nonché dagli altri comuni, dalle Comunità Montane, consorzi fra detti enti, dalle aziende sanitarie locali ancorché non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. L'esenzione si applica agli immobili di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs 30 dicembre 1992, n. 504.

Articolo 8 Modalità di versamento

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo per la sua quota di spettanza proporzionalmente ai mesi dell'anno solare nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. Si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri purché sia individuato l'immobile cui i versamenti si riferiscono e il versamento corrisponda al totale dell'imposta dovuta per l'intero immobile condiviso.
Sono considerati validi anche i versamenti effettuati per le annualità pregresse, eseguite come ravvedimento operoso.
2. I soggetti passivi indicati nel presente regolamento devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al soggetto gestore per l'anno in corso in due rate delle quali la prima entro il 16 Giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dell'anno in corso. La seconda rata deve essere versata dall' 1 al 16 Dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata. Resta facoltà del contribuente versare l'imposta dovuta in un'unica soluzione entro la data prevista per il versamento dell'acconto.

Per i beni immobili assoggettati all'imposta di proprietà comune e con autonoma rendita catastale il versamento è effettuato dall'Amministratore del Condominio. L'imposta dovuta deve essere corrisposta mediante versamento su conto corrente postale (intestato alla Tesoreria del Comune), ovvero direttamente presso la tesoreria (medesima) comunale oppure tramite il sistema bancario.

Nel caso in cui il comune abbia delegato la funzione di gestione dell'imposta a un concessionario, il pagamento dovrà essere corrisposto direttamente allo stesso con le modalità da esso indicate.

3. Con atto di Giunta Comunale i termini ordinari di versamento possono essere sospesi o differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessati da:
 - a) gravi calamità naturali;
 - b) particolari condizioni di disagio economico, individuate nello stesso atto di Giunta Comunale.

Articolo 9 Dichiarazioni e Denunce

1. Per le dichiarazioni o denunce si utilizzeranno i modelli approvati con decreto Ministeriale a valere su tutto il territorio nazionale. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare nelle forme sopra indicate le modifiche intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modifiche si sono verificate.
2. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo intercorrente dalla data di inizio del procedimento a quella dell'eventuale decreto di assegnazione dell'immobile, o di chiusura del fallimento nel caso di mancata assegnazione, ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data del Decreto di assegnazione dell'immobile oppure dalla data di chiusura del fallimento quando la procedura si chiuda senza la vendita dell'immobile; entro lo stesso termine deve essere presentata la dichiarazione.

Articolo 10 Accertamento

1. Il Comune oppure il concessionario controlla le dichiarazioni presentate, verifica i versamenti eseguiti sulla base dei dati ed elementi direttamente desumibili dalle dichiarazioni e delle denunce stesse, nonché sulla base delle informazioni fornite dal sistema informativo del Ministero delle Finanze in ordine all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e dei redditi dominicali, provvede a correggere gli errori materiali di calcolo e liquida l'imposta.
2. Il Comune oppure il concessionario entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, notifica al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, il motivato avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta con sanzioni e interessi. Gli interessi si applicano nella misura prevista per il tasso d'interesse legale con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
3. Ai fini dell'esercizio dell'attività di controllo ed accertamento il Comune oppure il concessionario può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

4. Il Comune oppure il concessionario, per la propria azione impositrice, per le omesse e/o infedeli si avvale dell'istituto di accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 473 e dalla Legge n. 296/2006 .

Articolo 11

Attività di controllo

1. E' attribuita alla Giunta Comunale la facoltà di decidere le azioni di controllo sia dirette che di iniziativa del concessionario.
2. La Giunta Comunale con proprio atto deliberativo motivato può stabilire gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzata dell'Ente e di eventuali indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili. Il suddetto atto deliberativo è indirizzato al concessionario se nominato.
3. Al fine del potenziamento dell'attività dell'Ufficio Tributi del Comune alla Giunta Comunale e data facoltà di attribuire specifici compensi incentivanti al personale addetto in corrispondenza alla realizzazione di particolari programmi, progetti obiettivo, riorganizzazione delle procedure di riscossione e comunque risultati notevolmente superiori rispetto ai programmi affidati, destinando a tale scopo una percentuale degli introiti dell'imposta ai sensi dell'art.3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996 n. 662.

Articolo 12

Funzionario Responsabile

1. Con delibera della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti 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 i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.
2. In merito all'attività di controllo il funzionario responsabile si deve attenere alle determinazioni della Giunta Comunale circa le azioni da intraprendere ed i criteri da seguire.
3. Analogamente il concessionario deve nominare un proprio funzionario responsabile per l'esercizio dell'attività organizzatrice e gestionale dell'imposta.

Articolo 13

Riscossione coattiva

1. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, danno luogo a iscrizione a ruolo secondo le disposizioni del D.P.R. 28 gennaio 1988, n.43 e successive modificazioni.
2. Analogamente al concessionario è demandata la riscossione coattiva per imposta, sanzioni ed interessi con le modalità previste per legge.

Articolo 14

Rimborsi

1. Il contribuente può richiedere al Comune oppure al concessionario il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso sarà disposto entro i termini di legge.

2. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine triennale e fino alla prescrizione decennale, nel caso in cui l' imposta sia erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso, devono comunque essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo dell'imposta.

Articolo 15 **Sanzioni**

1. Si applicano le sanzioni tributarie nella misura prevista dalle delibere di Giunta Comunale o per legge.

Articolo 16 **Contenzioso**

1. Contro l'avviso di liquidazione, l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n.546 e successive modificazioni.

Articolo 17 **Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento ha valenza dal 1 gennaio 2010 a seguito di approvazione del consiglio Comunale.