



## **CITTA' DI CASSANO MAGNAGO**

# **REGOLAMENTO IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

## **I.C.I.**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 29.02.2000.  
Modificato con deliberazione di C.C. n. 132 del 18.12.2000.  
Modificato con deliberazione di C.C. n. 43 del 4.05.2001.  
Modificato con deliberazione di C.C. n. 12 del 27.02.2002.  
Modificato con deliberazione di C.C. n. 39 del 24.03.2003.  
Modificato con deliberazione di C.C. n. 59 del 13.06.2003.  
Modificato con deliberazione di C.C. n. 20 del 23.03.2004.  
Modificato con deliberazione di C.C. n. 10 del 29.03.2005.  
Modificato con deliberazione di C.C. n. 67 del 28.11.2007.

## **Articolo 1**

### **Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ici).

## **Articolo 2**

### **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 non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali;

b) per i fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario, ed utilizzati dai soggetti di cui all'art.87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art.16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n.222.

L'esenzione si applica anche agli immobili concessi in uso gratuito ed utilizzati esclusivamente dai medesimi soggetti e per le stesse finalità.

Per usufruire di tale agevolazione è necessario produrre annualmente apposita dichiarazione con allegata copia del contratto.

## **Articolo 3**

### **Abitazione principale e pertinenze**

1. Per abitazione principale si intende quella ove il contribuente, che la possieda a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ed i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche.

2. Sono equiparate alle abitazioni principali:

a) le Unità Immobiliari appartenenti alle Cooperative Edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei Soci assegnatari;

b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le case popolari;

c) l'Unità Immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile, che abbia acquistato la residenza in istituti di Ricovero o Sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti locata;

d) l'Unità Immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani, non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata;

e) le pertinenze, destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale.

3. In aggiunta alla fattispecie di abitazione principale, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, si considerano pertinenti anche le Unità Immobiliari, iscritte nelle categorie catastali C/2, (depositi, cantine e simili); C/6 (stalle, fienili, scuderie, rimesse ed autorimesse); C7

(tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), purché non ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale o ubicate sullo stesso lotto di terreno ancorché distintamente iscritte in catasto, a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

4. E' altresì equiparata all'abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione prevista per l'abitazione principale, l'Unità immobiliare posseduta dal coniuge non assegnatario dell'immobile a seguito di provvedimento giudiziale di separazione o di divorzio.

#### **Articolo 4**

##### **Rimborsi per le aree successivamente divenute inedificabili**

1. Il contribuente può richiedere al comune il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili, entro il termine di quattro anni dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge, la divenuta inedificabilità. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata dall'ultimo atto di acquisto dell'area tra vivi, e comunque per un periodo non eccedente i cinque anni. Può farsi luogo al rimborso solo alle seguenti condizioni:

a) non devono essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di alcun tipo di intervento;

b) il vincolo di inedificabilità deve avere caratteristiche di definitività.

2. Le somme liquidate dal Comune ai sensi del precedente comma possono, su richiesta del contribuente da inviare al settore tributi entro sessanta giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.

#### **Articolo 5**

##### **Valore delle aree fabbricabili**

1. Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale, in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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;

a) Non vengono considerati fabbricabili quei lotti di completamento su cui, a causa dei vincoli esistenti o per le condizioni stesse del lotto, non sia possibile realizzare un nuovo fabbricato secondo le norme igienico edilizie vigenti nel comune.

2. Sono soggette a tassazione ICI le aree inedificate sulle quali è ammessa nuova edificazione ai sensi della vigente normativa urbanistica.

Sono esentate le aree già edificate, di superficie minore a 1000 metri quadrati; Per le aree edificate di superficie superiore a 1000 mq. è soggetta a tassazione la parte eccedente che non risulti asservita alla costruzione esistente.

L'asservimento si determina ai sensi del Piano di Governo del Territorio.

## Regolamento I.C.I.

Restano comunque esclusi dal beneficio di cui sopra le aree sulle quali insistono solo edifici pertinenziali o accessori.

3. Al fine di limitare l'attività contenziosa, il consiglio comunale determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle suddette aree entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I valori così definiti, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purchè entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali.

4. I valori di cui al comma precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali, a titolo meramente esemplificativo, atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc....

5. 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 2 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

6. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n.504/1992.

### **Articolo 6**

#### **Terreni agricoli e fabbricati rurali**

1. Si dà atto che il Comune di Cassano Magnago è compreso nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle Finanze n.9 del 14/06/93, previsto dall'art.15 lettera a della legge 27/12/77 n.984 e pertanto, ai sensi dell'art.7 lettera h) del D.Lgs. 30/12/92 n.504, i terreni agricoli sono esenti ai fini della presente imposta.

2. I fabbricati che mantengano le caratteristiche di ruralità prescritte dalle norme di attuazione dell'art.3, comma156, della legge n.662/1996, conservano l'esenzione dell'imposta in quanto continuano ad avere un collegamento con i terreni agricoli di cui sono asserviti.

3. Per i fabbricati o le parti di essi destinati ad edilizia abitativa devono concorrere i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalle disposizioni di cui al comma precedente; per i fabbricati strumentali deve sussistere in concreto la destinazione a deposito di attrezzature, prodotti od altre finalità consimili.

### **Articolo 7**

#### **Riduzioni d'imposta**

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano tali condizioni.

## Regolamento I.C.I.

2. L'inagibilità o l'inabitabilità devono consistere in un degrado fisico sopravvenuto, (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non recuperabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Per i fabbricati costituiti da più unità immobiliari ai fini catastali, anche con diversa destinazione d'uso, le riduzioni di imposta saranno applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.
4. A titolo esemplificativo, si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati se ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) strutture orizzontali (solai e tetto) 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 costituiscono singola unità immobiliare ai fini catastali e che siano del tutto privi dei servizi essenziali: (accesso viabile, acquedotto, energia elettrica).
5. Non sono considerati inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento.
6. L'inagibilità o inabitabilità, ai sensi dell'art.3, comma 55 della legge 662/96, può essere accertata:
  - a) mediante perizia tecnica, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con spesa a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
  - b) con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4.01.68 n.15 e s.m.i., resa entro i termini di scadenza del versamento annuale.
7. Il Comune si riserva comunque facoltà di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente, mediante sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.
8. La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'Ufficio Tecnico comunale oppure dalla data di presentazione all'Ufficio Tributi di dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali deve essere portata a conoscenza del Comune.
9. Contestualmente all'approvazione delle aliquote d'imposta e comunque entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, la Giunta Comunale deve individuare le vie o piazze interessate nell'esercizio precedente da lavori effettuati o autorizzati dal Comune tali da aver danneggiato in modo significativo le attività economiche ospitate nei fabbricati adibiti a tale scopo.
10. La Giunta Comunale deve, inoltre, determinare la riduzione dell'imposta da applicare ai fabbricati ubicati nelle suddette vie o piazze in relazione alla durata dei lavori.
11. Il contribuente a cui è stata riconosciuta la riduzione dell'imposta di cui al comma 10 del presente articolo, deve produrre all'ufficio tributi del Comune, entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta interessato dall'agevolazione, una comunicazione su modulo prestampato fornito dal Comune stesso relativa al tipo di riduzione d'imposta di cui ha usufruito.

## **Articolo 8**

### **Modalità di versamento**

1. I versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purché l'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
2. La riscossione dell'imposta comunale sugli immobili è effettuata direttamente dal Comune, nei modi previsti dall'art.5 bis, 2° comma, del vigente regolamento delle Entrate, o con il ricorso al sistema Bancario.

## **Articolo 9**

### **Incentivi per il personale addetto**

1. Sono attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'ufficio tributi in corrispondenza della realizzazione di particolari programmi o progetti inseriti nel PIANO ASSEGNAZIONE RISORSE - OBIETTIVI adottato dalla giunta Comunale. In tale sede verrà fissata una percentuale calcolata sul gettito dell'evasione accertata contabilmente nell'anno precedente, da corrispondere al personale partecipante ai suddetti progetti.

## **Articolo 10**

### **Entrata in vigore**

1. Il presente provvedimento entra in vigore il primo gennaio 2000. Per quanto non ivi previsto si applicano le disposizioni di legge in vigore che regolano l'Ici.

**Allegato “A”**

VALORE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE

ZONE	€/mq
TUC	115
APC	97
APC 38	115
AS	97
Aree Produttive	82
Aree di Pregio	80

I PL industriali adottati prima dell'adozione del PGT, ma per i quali non vi è agibilità, pagano come gli APC38.

I PL residenziali adottati prima dell'adozione del PGT, ma per i quali non vi è agibilità, pagano come tutti gli altri APC.