

## **ART. 1**

### **Finalità**

1 - Il presente Regolamento è adottato per disciplinare l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ed ha lo scopo di:

- a - ridurre gli adempimenti in capo ai cittadini;
- b - semplificare e razionalizzare i procedimenti di accertamento;
- c - potenziare la capacità di controllo e di verifica della platea contributiva;
- d - definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili;
- e - indicare i procedimenti per una corretta, efficiente ed economica gestione del tributo.

## **ART. 2**

### **Presupposto dell'imposta**

1 - Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati.

## **ART. 3**

### **Esclusioni**

1 - Sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta gli immobili che non sono classificabili come aree fabbricabili o fabbricati.

2 - I terreni agricoli ubicati nel Comune di Albino sono esenti dall'imposta, in quanto ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'ART.15 della Legge 27/12/1977, n. 984.

## ART. 4

### Esenzioni

1 - Sono esenti dall'imposta i seguenti immobili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

a - gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti enti, dalle Unità Sanitarie Locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

b - gli immobili di cui il Comune è proprietario, ovvero titolare dei diritti di usufrutto, di uso, di abitazione o di enfiteusi sugli stessi, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio;

c - i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

d - i fabbricati con destinazione ad usi culturali, quando al possessore non derivi alcun reddito, di cui all'art. 5 bis D.P.R. 26 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni;

e - i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le destinazioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione e loro pertinenze;

f - i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11-2-1929 e reso esecutivo con Legge 27 marzo 1929, n. 810;

g - i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

h - i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla Legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette, quando al possessore non derivi alcun reddito;

i - gli immobili posseduti 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, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a, della Legge 20 maggio 1985, n. 222;

I – gli immobili posseduti ed utilizzati da enti/organizzazioni che rivestono la qualifica di ONLUS ai sensi dell'art. 21 del DLgs 460/1997 purchè vengano rispettati i requisiti di cui alla circolare n. 2DF del 26/1/2009

## **ART. 5**

### **Determinazione delle aliquote**

1 - Le aliquote sono determinate dal Comune con deliberazione di Consiglio Comunale avendo riguardo alle necessità di bilancio ed ai criteri di equità fiscale.

2 - Le aliquote sono approvate entro il 31 dicembre di ogni anno e comunque entro la data di approvazione del Bilancio Comunale, con effetto per l'anno successivo.

3 - Per usufruire di qualunque aliquota ridotta, a pena di decadenza, il contribuente presenta idonea autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, tacitamente rinnovata fino a che ne sussistono le condizioni, nel rispetto dei termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

## **ART. 6**

### **Base imponibile**

1 - Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è il valore costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:

34 per la categoria C/1

50 per il gruppo D e la categoria A/10

100 per i gruppi A - C, escluse le categorie C/1 - A/10

140 per il gruppo B

2 - Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (posseduti da imprese) non iscritti in catasto, la base imponibile è determinata dal valore costituito dall'importo, al lordo, delle

quote di ammortamento, come risulta dalle scritture contabili, aggiornato con i coefficienti indicati ai sensi del medesimo articolo.

3 - Per gli immobili di interesse storico od artistico di qualunque gruppo catastale, la base imponibile è determinata mediante l'applicazione della rendita catastale risultante dalla tariffa d'estimo di minor ammontare per le abitazioni tra quelle previste per la zona censuaria ove è sito l'immobile e decorre dalla data di presentazione del relativo decreto.

4 - Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione. Si vedano a tal proposito gli artt. 12, 13 e 14 del presente Regolamento.

## **ART. 7**

### **Soggetto attivo**

1 - Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune in cui insiste, interamente o prevalentemente, la superficie dell'immobile oggetto di imposizione.

2 - La prevalenza viene intesa per una quota parte non inferiore al 50% della superficie dell'immobile.

3 - Nel caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risulta ubicato l'immobile al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

## **ART. 8**

### **Soggetti passivi**

1 - Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, di uso, di abitazione, di enfiteusi o di superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

2 - Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti

da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria. Il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con il decreto del ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali, ed estensione della procedura prevista nel 3° periodo del comma 1 dell'art. 11, in mancanza di rendita proposta il valore determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo. Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo dell'imposta è il concessionario.

## **ART. 9**

### **Definizione di fabbricato**

1 - Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quella unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.

2 - Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato. In particolare perché si affermi l'esistenza di un rapporto pertinenziale occorre accertare la sussistenza di due elementi, quello oggettivo e quello soggettivo. Il primo è costituito dalla destinazione "durevole, funzionale e di servizio" tra una cosa e un'altra per il miglior uso di quest'ultima, e il secondo come volontà del proprietario della cosa principale diretta a porre la pertinenza a complementarietà o strumentalità funzionale della cosa principale. Si specifica inoltre che l'area di pertinenza non solo è priva di un autonomo valore di mercato, ma non è valutabile in termini di cubatura residua.

3 - Il fabbricato è soggetto all'imposta dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, o dalla data di residenza anagrafica, ovvero, se antecedente, dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo. Qualora in corso d'anno vi sia revisione della

rendita per sopraggiunte modificazioni all'immobile la variazione della rendita catastale ha efficacia dall'adozione del provvedimento.

4 - Sono soggetti ad imposta i fabbricati costruiti abusivamente, a prescindere dalla presentazione della domanda di sanatoria edilizia ed il terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato abusivo, seppure non qualificato dagli strumenti urbanistici quale area a destinazione edificatoria, deve comunque ritenersi edificabile ai soli fini tributari, dalla data di inizio lavori ove accertabile o desumibile con altri mezzi probatori.

## **ART. 10**

### **Unità immobiliare adibita ad abitazione principale**

1 - L'unità immobiliare adibita ad abitazione principale è quella in cui il soggetto passivo ha la propria residenza anagrafica, salvo prova contraria.

2 - Si considerano parte integrante dell'abitazione principale le pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione nella quale abitualmente dimora, anche se in quota parte, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento della pertinenza.

Per pertinenza si intende l'autorimessa o box auto, la cantina o la soffitta (categorie catastali C2-C6-C7). Il numero di pertinenze, qualora ricadenti sullo stesso mappale dell'abitazione principale, è illimitato purchè utilizzate dal proprietario e dichiarate ai fini della tariffa di igiene ambientale; in caso contrario viene riconosciuta UNA SOLA pertinenza .

3 - Si considerano inoltre abitazioni principali:

a) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente e certificato, a condizione che la stessa non risulti locata;

b) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini italiani, non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che la stessa non risulti locata;

c) gli alloggi regolarmente assegnati dall'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale.

4 – Il Consiglio Comunale delibera, unitamente all'aliquota, la detrazione spettante per abitazione principale ( per le categorie A1 – A8 - A9 ). La detrazione va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

5 - Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali ed è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

6 - Il diritto alla sola aliquota agevolata può essere esteso alle abitazioni concesse dal proprietario in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, secondo quanto deliberato in sede di approvazione delle aliquote, purché utilizzate come abitazione principale.

Ai sensi dell'art.1 del DL 27/5/2008 n.93 è prevista l'esenzione ICI abitazione principale e relative pertinenze a decorrere dal versamento in acconto per l'anno 2008. Non godono dell'esenzione le abitazioni principali classificate ville, castelli e abitazioni di lusso (A1 – A8 -A9 ).

## **ART. 11**

### **Riduzione per fabbricati inagibili ed inabitabili**

1 - L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, le cui strutture orizzontali (solai e tetto) e verticali (muri perimetrali) presentano gravi lesioni che possono costituire pericolo e rischio di crollo o per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione.

2 - Per l'applicazione della riduzione, la caratteristica di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, è comunicata con autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000. La riduzione è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le suddette condizioni e decorre dall'anno della richiesta, nel rispetto dei termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

3 - Con le stesse modalità, il contribuente comunica la data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero, se antecedente, la data dalla quale l'immobile è comunque utilizzato.

## **ART. 12**

## **Definizione di area edificabile**

1 - Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria, sulla base degli strumenti urbanistici generali vigenti per l'anno di imposizione, così come specificato dal PGT vigente.

## **ART. 13**

### **Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1 - I valori delle aree fabbricabili sono quelli venali in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

2 - I parametri su cui informare i criteri di valutazione sono, di massima, i seguenti:

- valori definitivamente accertati dall'Agenzia delle Entrate, ovvero dalle valutazioni da questa richieste all'Agenzia del Territorio;
- valori di esproprio;
- valutazioni rese dal Responsabile del Servizio Tecnico;
- il valore ricavabile dall'incidenza del valore dell'area rispetto a quello del fabbricato;
- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso prevista dal PGT;
- oneri per lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione.

La potenzialità di edificazione la si può desumere da:

- costituzione di uso esclusivo di lastrico solare, diritti di sopralzo di un edificio o di edificazione autorimessa interrata ai sensi della Legge Tognoli n. 122/89 o cessione volumetria a soggetto proprietario di area confinante.
- In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure in caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'articolo 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, si paga sull'area edificabile.

Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti sul valore dell'area e che reperi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato in base ai commi precedenti, può rendere noti tali elementi all'ufficio Tributi che effettuerà opportune valutazioni in sede di controllo.

3 - Non è assoggettato ad ICI , previa comunicazione presentata nei termini, il terreno su cui gli imprenditori agricoli esercitano attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

## **ART. 14**

### **Indennità di espropriazione**

1 - In caso di espropriazione per pubblica utilità, l'indennità corrisposta all'espropriato è determinata nel rispetto della normativa di riferimento.

## **ART. 15**

### **Fabbricati rurali**

1 -L'art 2, comma 36, del decreto legge 262 convertito in legge n. 286 del 2006, come sostituito dall'articolo 1, comma 339, lett. b) della legge n. 296 del 27/12/2006 (Finanziaria 2007), ha stabilito che i fabbricati rurali in possesso dei requisiti di ruralità di cui all'articolo 9c.3-6, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni, in legge 26 febbraio 1994, n. 133 (come modificato dal D.P.R. 23/03/1998, n. 139) non sono assoggettabili all'Ici.

2 – I fabbricati per i quali, a seguito del disposto del comma 37 del decreto legge 262/2006 citato, vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità devono essere dichiarati al catasto entro i termini di legge.

## **ART. 16**

### **Versamenti e dichiarazioni**

1 - L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma imposizione tributaria.

2 - Il versamento dell'imposta può essere effettuato in unica soluzione entro il termine di scadenza della prima rata, oppure:

- prima rata entro il 16 del mese di Giugno, versando il 50% dell'imposta dovuta complessivamente, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione dell'anno precedente;

- seconda rata entro il 16 del mese di Dicembre, versando il saldo dell'imposta dovuta con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione dell'anno in corso.

3 - L'imposta viene corrisposta mediante versamento diretto al Concessionario della Riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune. E' possibile pagare utilizzando il modello F24.

4 - Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

5 - Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare per conto degli altri.

6- Sono considerati regolarmente eseguiti i versamenti effettuati in base alle aliquote e alla detrazione in vigore all'inizio di ogni anno e, in caso di variazioni, è consentito il versamento in base all'importo effettivamente dovuto per i mesi di competenza.

7- Si considerano regolarmente eseguiti anche i versamenti effettuati dal nudo proprietario anziché dall'usufruttuario purchè non vi sia minore entrata per il Comune e purchè evidenziato con dichiarazione all'ufficio tributi.

8- Il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore.

9- I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo annuale complessivo risulta inferiore a € 10.33 .

11- In caso di decesso del contribuente, gli eredi possono effettuare il versamento dell'imposta nel termine di sei mesi dalla data del decesso.

12- Gli eredi e i legatari, che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini ICI salvo comunicare eventuali situazioni che possano dare diritto ad agevolazioni/riduzioni.

13 - I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel Comune, secondo le modalità previste dal D. Lgs 504/92 salvo i casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'ICI dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3 bis del D Lgs 463/1997 (MUI).

## **ART. 17**

### **Comunicazioni e accertamenti**

Il Funzionario Responsabile ICI, in aderenza alle eventuali scelte operate dalla Giunta Comunale:

-verifica, servendosi di ogni elemento e dato utile, ivi comprese le comunicazioni del contribuente, anche mediante collegamenti con i sistemi informativi esterni, la situazione di possesso immobiliare del contribuente;

-determina la conseguente, complessiva imposta dovuta e, se riscontra che non è stata versata in tutto o in parte, emette, motivandolo, un apposito atto denominato "Avviso di accertamento per omesso /parziale/tardivo versamento ICI", con l'indicazione dell'ammontare dell'imposta e dei relativi interessi.

- Sull'ammontare dell'imposta non tempestivamente versata, se non provveduto mediante ravvedimento operoso ai sensi del D.Lgs. n. 472/97 e successive modificazioni, si applica la sanzione amministrativa del 30% (senza possibilità di definizione agevolata), ai sensi del D.Lgs. n. 471/97.

- L'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui il versamento non è stato effettuato. La misura degli interessi è applicata nel rispetto del tasso di interesse legale.

- Non si procede ad accertamento quando l'importo annuo (comprensivo di sanzioni ed interessi ) non risulta superiore o pari ad € 16,53.

- Al personale addetto all'attività di gestione dell'I.C.I. sono attribuiti, annualmente, compensi incentivanti, da definire con separato atto, in riferimento al maggior gettito definitivamente accertato.

## **ART. 18**

### **Riscossione coattiva e rateizzazione**

1 - Le somme accertate dal Comune per l'imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro i termini, sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo, tenuto conto degli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti e non sono effettuati i rimborsi.

2 - Nel caso di riscossione coattiva, il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'avviso di accertamento è divenuto definitivo.

3 - Su richiesta del contribuente, debitamente motivata e documentata, l'Ufficio può procedere, nella ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà dello stesso, alla

ripartizione del pagamento delle somme dovute fino ad un massimo di dodici rate a scadenza mensile. In caso di mancato pagamento alla scadenza anche di una sola rata:

- a) il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione;
- b) l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in un'unica soluzione;
- c) eventuali successive analoghe richieste da parte del contribuente non potranno essere accolte.

## **ART. 19**

### **Rimborsi**

1 - Il contribuente, pena decadenza, può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

2 – Su richiesta del contribuente si può disporre la compensazione del rimborso sui futuri importi ordinari dovuti a titolo ICI.

3- Non si procede al rimborso quando l'importo, comprensivo di interessi, non risulta superiore o pari a € 16,53.

## **ART. 20**

### **Contenzioso**

1 - Contro 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 D.Lgs. 31-12-1992 n. 546 e successive modificazioni.

## **ART. 21**

### **Funzionario responsabile**

Dalla Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti i poteri e le funzioni per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario

sottoscrive anche le richieste, gli avvisi, i decreti, appone il visto di esecutività sui ruoli coattivi, attua le procedure ingiuntive e dispone i rimborsi.

## **ART. 22**

### **Entrata in vigore**

1 – Il presente regolamento, divenuto esecutivo ai sensi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2009. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente regolamento, si rinvia alle norme legislative e tutte le successive modificazioni inerenti all'Imposta Comunale sugli Immobili.

2 - Entro 30 giorni dalla data in cui è divenuto definitivo, il regolamento e la relativa delibera consiliare sono trasmessi al Ministero delle Finanze - Direzione centrale per la Fiscalità locale.