



---

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

**(Approvato con C.C. N. 3 del 12/2/1999 e modificato con C.C. N. 9 del 25/2/2000, C.C. N. 23 del 28/3/2000, C.C. N. 21 del 23/4/2001, C.C. N. 37 del 27/6/2001, C.C. N. 6 del 26/02/2002, C.C. N. 7 del 03/03/2004 e C.C. 13 del 20/03/2007).**

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1**

**Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito della potestà regolamentare attribuita ai comuni dagli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e da ogni altra disposizione normativa.
2. Le norme del presente regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, d'efficienza e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

**ART. 2**

**Soggetto passivo**

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i proprietari di immobili di cui al comma 2 - art. 1 - del D.Lgs. 504/92 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero: i titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione 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.

2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di 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 primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.
3. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

### **ART. 3**

#### **Definizione di fabbricati ed aree**

1. Gli immobili soggetti ad imposta, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 504/92, sono così definiti:
  - **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; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data d'ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
  - **Area fabbricabile:** 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. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati,



---

essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

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

#### **ART. 4**

##### **Aree possedute da coltivatori diretti**

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio d'attività dirette alla coltivazione del fondo alla funghicoltura, all'allevamento degli animali.
2. Si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale, le 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 per invalidità, vecchiaia e malattia. Ai fini dell'agevolazione il soggetto passivo ed i componenti il nucleo familiare devono prestare all'attività agricola una quantità di lavoro corrispondente al 70% del reddito complessivo imponibile IRPEF, determinato per l'anno precedente.

#### **ART. 5**

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

1. L'Amministrazione, con specifico provvedimento del Consiglio Comunale, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.



---

I valori della tabella c) (allegata) sono determinati dall'applicazione dei valori parametrati di cui alla tabella a), ai valori definiti dalla camera di commercio per ogni anno ( tabella b) ).

La tabella allegata c) contiene i valori di riferimento per gli anni dal 1993 al 1999. Per l'anno 2000 il valore è determinato con separato provvedimento.

2. Non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore delle aree fabbricabili nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti regolarmente versata nelle scadenze di legge sulla base di valori non inferiori di oltre un decimo.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore e quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. 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.504/92.

## **TITOLO II**

### **AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

#### **ART. 6**

##### **Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta**

1. Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente con apposita deliberazione ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.



---

2. L'aliquota può essere diversificata, con riferimento ai seguenti casi:

- a) aree fabbricabili
- b) immobili diversi dalle abitazioni.
- c) Immobili categoria C1 (negozi)
- d) immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principali
- e) alloggi sfitti o locati ad uso foresteria
- f) abitazioni principali
- g) Abitazione locata con contratto registrato ai sensi della legge 431 del 9/12/1998 a soggetto che la utilizzi come abitazione principale.  
I contribuenti che intendessero avvalersi dell'agevolazione dovranno presentare all'Ufficio Tributi, entro i termini di pagamento della prima rata, a pena di esclusione dall'applicazione dell'aliquota agevolata, apposita dichiarazione in autocertificazione, allegando il contratto. La condizione di agevolazione, salvo variazioni che dovranno essere comunicate, verrà considerata valida sino alla scadenza del contratto.
- h) terreni agricoli
- i) Abitazioni concesse ad uso gratuito dal possessore ai suoi ascendenti e discendenti di primo e secondo grado, i fratelli e da questi utilizzata come abitazione principale.  
I contribuenti che intendessero avvalersi dell'agevolazione dovranno presentare all'Ufficio Tributi, entro i termini di pagamento della prima rata a pena di esclusione dall'applicazione dell'aliquota agevolata, apposita dichiarazione in autocertificazione, attestante i requisiti posseduti.  
Analogha dichiarazione dovrà essere presentata al momento della cessazione della condizione agevolativa.  
I familiari che possono beneficiare di tale agevolazione sono: 1) i figli, per immobili concessi in uso gratuito da parte dei genitori e viceversa; 2) i fratelli per immobili concessi in uso gratuito da parte dei fratelli; 3) i nipoti per immobili concessi in uso gratuito da parte dei nonni e zii e viceversa”;
- j) immobili da posseduti da enti ed organismi senza scopo di lucro adibiti ad attività assistenziali previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art.16, lett.a) legge 20/5/1985, n. 222.
- k) Alloggi non locati da più di due anni;



3. L'aliquota può essere stabilita anche in misura inferiore al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguono interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili, accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetti di detti interventi per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.
4. Il Comune ha la facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità di cui al primo comma, anche riferita a particolari tipi di reddito.

## **ART. 7**

### **Abitazione principale**

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente e i suoi familiari dimorano abitualmente; la dimora abituale è nel luogo in cui la persona ha fissato la propria residenza, oltre ai casi previsti dalla legge, e cioè:
  - a) abitazione di proprietà del soggetto passivo
  - b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa
  - c) alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto autonomo per le case popolari
  - d) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (parenti in linea retta o collaterale entro il secondo grado).L'equiparazione è limitata all'aliquota ridotta , con esclusione dell' applicazione della detrazione.
  - e) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione stessa non sia locata



- 
- f) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata.
2. E' considerato parte integrante dell'abitazione principale un solo box, o la prima soffitta o la prima cantina, ancorché iscritto distintamente in catasto, comunque ubicati sul territorio del Comune di Pregnana Mil.se, a condizione che gli stessi non risultino locati. Tutte le altre pertinenze, tranne quelle uniche di cui sopra, continuano ad essere considerate, ai fini dell'imposta in oggetto, "altro fabbricato". Resta fermo che l'abitazione principale e la pertinenza che ne diventa parte integrante continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, e che pertanto a ciascuna di esse va attribuito un proprio valore. Resta altresì inteso che la detrazione spetta solo per l'abitazione principale; qualora l'importo della detrazione è superiore all'imposta dovuta per l'abitazione principale, l'eccedenza può essere detratta dall'imposta dovuta per la pertinenza di cui al presente comma.

## **ART. 8**

### **Riduzioni d'imposta**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, proprio in conseguenza dell'inagibilità o inabitabilità, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, e che richieda per converso interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. C) e d) della legge 457/78 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità



---

immobiliari (individuare secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio. Tale riduzione si applica a decorrere dalla data di presentazione della domanda di perizia all'Ufficio Tecnico Comunale, oppure dalla data di presentazione in Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o inabitabilità.

2. A titolo esemplificativo, si possono ritenere fabbricati inagibili o inabitabili, se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono 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) Edificio che, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza della parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.) non sia compatibile all'uso per il quale era destinato.

3. L'inagibilità o abitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spesa a carico del proprietario secondo tariffe fissate dall'Amministrazione Comunale;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 04.01.1968, n. 15.



- 
4. Il comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente, mediante indagine dell'Ufficio Tecnico.

## **ART.9**

### **Esenzioni**

Oltre alle esenzioni previste dalle disposizioni di leggi vigenti, si dispone inoltre l'esenzione di enti pubblici e privati diversi dalle società residenti nel territorio dello stato che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale in base ad un diritto di proprietà o ad altro diritto reale.

## **TITOLO III**

### **DENUNCE, ACCERTAMENTI, CONTROLLI**

## **ART. 10**

### **Versamenti**

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo, si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.( art.59 – comma 1 – lettera 1 del D.lgs 446/97)
2. La riscossione viene effettuata in modo diretto mediante versamento su conto corrente postale, intestato alla Tesoreria Comunale.
3. Il Comune invierà ai contribuenti i bollettini postali e le istruzioni per il versamento da effettuarsi direttamente presso gli sportelli degli uffici postali.



---

4. Qualora sussistano motivazioni tecniche ed economiche attestate da una relazione del responsabile del tributo, il Consiglio Comunale può autorizzare la riscossione mediante una o più delle altre forme previste dal comma 1, lett.n) dell'art.59 del D.Lgs 446/97.

5. Con determinazione del Responsabile del Tributo, e su richiesta degli interessati, i termini ordinari di versamento dell'imposta, possono essere differiti in caso di decesso entro i termini dell'apertura della successione e comunque entro sei mesi dal decesso;

6. Il Sindaco, ai sensi dell'art.59, 1 comma, nel caso si verificano condizioni particolari, accertate dal Servizio Sociale a seguito di richiesta da parte del contribuente, può stabilire con proprio provvedimento motivato il differimento dei termini per i versamenti, e può disporre, sempre che ricorrano condizioni economiche disagiate, in base all'art.24 D.lgs 472/1997 la rateizzazione fino a 30 rate mensili per le somme relative ad annualità pregresse.

## **ART. 11**

### **Accertamenti**

1. L'ufficio tributi dell'ente effettua le seguenti attività di accertamento:
  - a) accertamento in rettifica, nel caso in cui la denuncia di variazione è infedele, incompleta o inesatta, cioè contenente dei dati non congruenti con le informazioni relative al patrimonio immobiliare del contribuente, così come ricavabile dalle banche dati a disposizione dell'Ufficio Tributi;
  - b) accertamento d'ufficio, in caso di omessa presentazione della denuncia.
2. Il risultato dell'attività di accertamento è l'emissione di un motivato avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o della maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e interessi.



- 
3. L'avviso deve essere notificato al contribuente, anche a mezzo posta, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, a pena di decadenza entro i periodi stabiliti dall'art.11 del D.Lgs 504/92, salvo proroghe di legge.
  4. L'Ufficio Tributi effettua altresì attività di verifica che consistono in indagini attraverso questionari, richieste specifiche di documentazioni, verifiche in loco anche con la collaborazione della Polizia Municipale.
  5. Si applica, in base all'art.59 del D.Lgs 446/97, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo n. 218 del 19.06.1997.

## **ART. 12**

### **Potenziamento dell'attività di controllo**

1. In relazione al disposto dell'art. 59 comma 1, lettera p) del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, è istituito in questo comune, un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'ufficio tributi, come segue:
  - per il miglioramento delle attrezzature informatiche ed il potenziamento dell'attività di controllo anche attraverso collegamenti con sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche dati;
  - per compensi incentivanti al personale addetto.
2. Le modalità relative all'attività di controllo, accertamento e censimento degli immobili comunali sono decise dalla Giunta comunale con propria deliberazione, su proposta della struttura responsabile.
3. L'attività di controllo può essere effettuata:
  - a) con utilizzazione diretta della struttura comunale la Giunta Comunale fissera' gli indirizzi ed i criteri direttivi in base ad indicatori obiettivi di evasione per le diverse tipologie di immobili, nonche' della complessita' delle singole operazioni accertative. Al personale addetto, sara' destinato un compenso



---

incentivante aggiuntivo da un minimo del 2% ad un massimo del 4% del maggior gettito accertato. Il suddetto compenso sarà fissato dalla Giunta Comunale, mentre la misura ed i criteri saranno fissati dal Responsabile del Settore Finanziario.

- b) Con affidamento dell'incarico a ditta esterna: delle relative linee operative dovrà essere formato apposito progetto finalizzato, in linea con il capitolato speciale d'appalto, che evidenzierà i diversi compiti e funzioni di competenza della struttura comunale e della ditta aggiudicatrice. In questo caso il compenso, al personale addetto, di cui al punto 1 sarà ridotto alla metà.

### **ART. 13**

#### **Disposizioni in materia di ravvedimento**

1. Le riduzioni delle sanzioni amministrative previste dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97, si applicano fino a quando il Comune non abbia constatato la violazione ovvero non abbia iniziato accesso, ispezioni, verifiche o altra attività amministrative di accertamento delle quali i soggetti interessati abbiano avuto formale conoscenza.

### **ART. 14**

#### **Contenzioso**

Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla commissione Tributaria Provinciale (Milano), entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto, secondo le disposizioni del D.Lgs 546/92.



---

**ART.15**

**Interessi**

Gli interessi maturati sull'ICI, sia a carico che in favore del contribuente sono computati nelle misure previste in relazione alle imposte erariali.

Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano con riferimento agli avvisi di liquidazione o di accertamento che sono emessi a decorrere dal giorno successivo alla data di adozione del presente regolamento , qualunque sia l'anno d'imposta interessato;

Le disposizioni si cui al comma 1 si applicano con riferimento ai provvedimenti di rimborso che sono emessi a decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento, qualunque sia l'anno d'imposta interessato;

**TITOLO IV**

**DISPOSIZIONI FINALI**

**ART. 16**

**Norme di rinvio**

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 504/92 e successive modificazioni ed integrazioni, ed ogni altra vigente applicabile al tributo.

**ART. 17**

**Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2000



---

**INDICE**

**TITOLI I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art.1 Oggetto del regolamento  
Art.2 Soggetto passivo  
Art.3 Definizione di fabbricati ed aree  
Art.4 Aree possedute da coltivatori diretti  
Art.5 valore delle aree fabbricabili

**TITOLO II**

**AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art.6 Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta  
Art.7 abitazione principale  
Art.8 Riduzioni d'imposta  
Art.9 esenzioni

**TITOLO III**

**DENUNCE- ACCERTAMENTI –  
CONTROLLI-CONTENZIOSI – SANZIONI**

- Art.10 Versamenti  
Art.11 accertamenti  
Art.12 Potenziamento dell'attività di controllo  
Art.13 disposizioni in materia di ravvedimento  
Art.14 contenzioso  
Art.15 interessi

**TITOLO IV**

**DISPOSIZIONI FINALI**

- Art.16 norme di rinvio  
Art.17 entrata in vigore