



COMUNE DI COMO

SETTORE ENTRATE TRIBUTARIE

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA

DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato:

con deliberazione consiliare n. 66 del 30 novembre 1998 (in vigore dal 01.01.1999);

Modificato:

con deliberazione consiliare n. 18 del 22.03.1999 (in vigore dal 01.01.1999);

con deliberazione consiliare n. 5 del 07.02.2000 (in vigore dal 01.01.2000);

con deliberazione consiliare n. 60 del 17.11.2004 (in vigore dal 01.01.2005).

INDICE

Art. 1 - Esenzioni

Art. 2- Abitazione principale

Art. 3 - Base imponibile delle aree fabbricabili

Art. 4 - Versamenti

Art. 5 - Liquidazione ed accertamento

Art. 6 - Accertamento con adesione

Art. 7 - Rimborsi

Art. 8 - Disposizioni transitorie e finali

Art. 9 - Applicazione ed efficacia

Art. 10 - Rinvio

ALLEGATO:

Tabella – “Schema valutazione aree fabbricabili”

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Art. 1 Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta, oltre agli immobili di cui all'art. 7, comma 1, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni a condizione di reciprocità, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, non destinati ad attività economiche.
2. L'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) del medesimo Decreto Legislativo, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

Art. 2 Abitazione principale

1. Agli effetti delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue **pertinenze**, anche se distintamente iscritte in catasto, a condizione che le stesse siano direttamente ed esclusivamente utilizzate a servizio dell'abitazione principale.
2. Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale o che siano pertinenziali ai sensi della Legge 122/89 e successive modificazioni.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni effetto stabilito nel Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.
Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale e, conseguentemente, dall'imposta dovuta per le pertinenze può essere detratta la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.
5. Si considera abitazione principale, limitatamente ad una sola per anno d'imposta, anche quella concessa in uso gratuito dal proprietario o dall'usufruttuario:
 - a **parente** o **affine** in linea retta o collaterale, entro il secondo grado, maggiore di età;
 - al **coniuge** legalmente **separato** al quale sia stata assegnata con l'atto di separazione;
 - all'**ex-coniuge** al quale sia stata assegnata con l'atto di scioglimento del matrimonio;
 a condizione che detto parente, affine, coniuge o ex-coniuge vi risieda e per il periodo di residenza anagrafica.

A tali unità immobiliari viene riconosciuta sia l'aliquota ridotta che la detrazione stabilite per "l'abitazione principale".

Ai fini dell'equiparazione di cui sopra, il proprietario o l'usufruttuario, deve produrre al Comune, entro lo stesso termine previsto per il versamento a saldo dell' Imposta Comunale sugli Immobili, a pena di decadenza dal beneficio, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che avrà valenza anche per i successivi anni di imposta e sino ad una nuova dichiarazione in rettifica, contenente quanto di seguito precisato:

- a) il proprio cognome, nome, luogo e data di nascita, luogo di residenza e codice fiscale;
- b) i dati catastali e l'ubicazione dell'alloggio posseduto e concesso in uso gratuito, il relativo titolo di proprietà o di usufrutto, nonché la quota di possesso;
- c) la dichiarazione che detto alloggio è concesso in uso gratuito:
 - a parente o affine in linea retta o collaterale, entro il secondo grado, indicandone il grado di parentela o di affinità;
 - al coniuge legalmente separato al quale sia stato assegnato con l'atto di separazione;
 - all'ex-coniuge al quale sia stato assegnato con l'atto di scioglimento del matrimonio;
 indicandone il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il luogo di residenza anagrafica e il codice fiscale.
- d) l'assicurazione che per il corrente anno d'imposta, l'equiparazione viene fatta valere esclusivamente per l'alloggio di cui alla precedente lettera b) e che così sarà per ogni successivo anno di imposta fino ad eventuale nuova dichiarazione in rettifica di quella già resa.

6. Si considerano "*abitazione principale*" anche gli alloggi e le relative pertinenze, come definite nei commi 1, 2 e 3 del presente articolo, di proprietà dell'**ALER**, Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Como (ex IACP), a condizione che siano regolarmente assegnati a soggetti ivi residenti.
7. 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, è considerata "*abitazione principale*" a condizione che la stessa non risulti locata e che sia presentata al Comune apposita dichiarazione.

Art. 3

Base imponibile delle aree fabbricabili

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.
2. La tabella di cui al comma 1 può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, con effetto dal 1° anno d'imposta successivo a quello in corso alla data della sua adozione.

Art. 4

Versamenti

1. Il versamento dell'imposta deve essere effettuato sul conto corrente postale n. 395228 intestato al Concessionario della riscossione, con una delle seguenti modalità, a scelta del contribuente:
 - mediante l'apposito bollettino di pagamento da presentare agli uffici postali o agli sportelli del Concessionario o agli sportelli delle Banche convenzionate con il Concessionario;
 - utilizzando il "modello F24" cartaceo (modello di pagamento unificato dell'Agenzia delle Entrate) da presentare direttamente alle banche, alle poste o ai concessionari della riscossione;
 - utilizzando il "modello F24 on line" che può essere inviato via Internet (collegandosi al sito www.agenziaentrate.it) direttamente dal contribuente o tramite intermediari abilitati (professionisti, CAF, ecc.);
 - tramite Internet collegandosi al sito del Concessionario della riscossione, www.rileno.it (pagamento con carta di credito).

2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché, con comunicazione da rendere all'ufficio I.C.I. del Comune entro 30 giorni dall'avvenuto pagamento, sia individuato l'immobile cui i versamenti si riferiscono e siano precisati i nominativi degli altri contitolari.
3. Il versamento minimo dell'imposta annuale è di Euro 21,01. Conseguentemente l'imposta non è dovuta se l'importo complessivo dell'acconto e del saldo è uguale o inferiore a **Euro 21,00**; viceversa l'imposta è dovuta alle previste scadenze se i singoli versamenti, ancorché inferiori a Euro 21,00, cumulativamente risultino superiori a Euro 21,00.

Art. 5

Liquidazione e Accertamento

1. Fermo restando che il procedimento di liquidazione ed accertamento continua ad essere disciplinato dall'articolo 11 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è attribuito alla Giunta Comunale il compito di decidere le azioni di controllo, secondo criteri volti a potenziare l'attività di controllo sostanziale.

Art. 6

Accertamento con adesione

1. Il Comune, per la propria azione impositrice, si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, come disciplinato dal Capo IV (articoli 15 - 27) del Regolamento Generale delle Entrate.

Art.7

Rimborsi

1. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore a Euro 10,00.

Art. 8

Disposizioni transitorie e finali

1. Una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili può essere destinata, con apposito provvedimento dell'Amministrazione, al potenziamento degli Uffici Tributarî del Comune.

Art. 9

Applicazione ed efficacia

1. Il presente regolamento si applica agli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ed ha effetto a decorrere dalla data della sua approvazione.

Art. 10

Rinvio

1. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti.

SCHEMA VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI

PARTE I° VALUTAZIONE ESTRINSECHE

A) - UBICAZIONE

1) - ZONA CENTRALE

Grande percorrenza
di persone

5

Modesta percorrenza
di persone

4

Bassa percorrenza
di persone

3

2) - ZONA BARICENTRICA - CONVALLE

Grande percorrenza
di persone

3

Modesta percorrenza
di persone

2

Bassa percorrenza
di persone

1.5

3) - ZONA CONVALLE ESTERNA

Grande percorrenza
di persone

1.3

Modesta percorrenza
di persone

1.1

Bassa percorrenza
di persone

1

4) - FRAZIONI -LOCALITA' DI COMO SUFFICIENTEMENTI POPOLATE

Grande percorrenza
di persone

1.3

Modesta percorrenza
di persone

1.1

Bassa percorrenza
di persone

0.95

5) - FRAZIONI -LOCALITA' DI COMO POCO POPOLATE

Grande percorrenza
di persone

1.1

Modesta percorrenza
di persone

1

Bassa percorrenza
di persone

0.9

Riportare il coefficiente
di appartenenza

B) - VISTA PANORAMICAOttima
visibilità lago

1.5

Modesta
visibilità
(lago e fabbricati)

1.2

Bassa
poca visibilità

1

Non salubre
Vista su fonti inquinanti

0.8

Riportare il coefficiente
di appartenenza**C) - TIPO DI EDIFICABILITA' PREVALENTE**Residenza
(zone B e C del PRUG)

1

Direzionale, Commerciale
Turistico - ricettivo

0.9

Artigianale/
Industriale

0.85

Misto: residenza,
artigianale-commerc.

0.95

Infrastrutture
pubbliche

0.5

Altro

Riportare il coefficiente
di appartenenza**D) - INDICE VOLUMETRICO**Oltre i 2,81
Mc/mq.

3

da 2,01 a 2,8
Mc/mq.

2

da 1,3 a 2
Mc/mq.

1.4

da 0,81 a 1,3
Mc/mq.

1

Da 0,4 a 0,8
Mc/mq.

0.8

Fino a 0,39
Mc/mq.

0.6

Oltre 0,7
Mq/mq.

2

Fino a 0,69
Mq/mq.

1.5

Riportare il coefficiente
di appartenenza**E) - SITUAZIONE URBANISTICA**Nessun vincolo al rilascio
della Concessione Edilizia

1

Soggetto alla redazione di
Piano Attuativo
(In fase di Convenzione)

0.95

Soggetto alla redazione di
Piano Attuativo
(In corso di attuazione)

0.8

Soggetto alla redazione di
Piano Attuativo
Sup. P.A. fino a mq. 6.000

0.7

Soggetto alla redazione di
Piano Attuativo
Sup. P.A. tra mq. 6.001 ÷ 12.000

0.6

Soggetto alla redazione di
Piano Attuativo
Sup. P.A. superiore a mq. 12.001

0.5

Riportare il coefficiente
di appartenenza

PARTE II° VALUTAZIONE INTRINSECHE

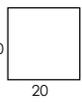
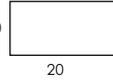
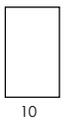
F) - GRANDEZZA

Inferiore a mq. 400 <input type="checkbox"/> 1.1	da mq. 401 a mq. 1.200 <input type="checkbox"/> 1.05	da mq. 1.200 a mq. 3.000 <input type="checkbox"/> 1
da mq. 3.001 a mq. 5.000 <input type="checkbox"/> 0.95	da mq. 5.000 a mq. 10.000 <input type="checkbox"/> 0.9	superiore a 10.000 <input type="checkbox"/> 0.85

Riportare il coefficiente di appartenenza

G) - SVILUPPO SUL FRONTE PUBBLICO

Rapporto tra il lato su fronte pubblico e la sua perpendicolare lunghezza sul fronte pubblico ml. _____ / la sua perpendicolare ml. _____ = coeff. _____

 = da 0,70 a 1,50 <input type="checkbox"/> 1	 < 0,74 <input type="checkbox"/> 1.1	 > 1,6 <input type="checkbox"/> 0.95	Terreno situato all'interno di vie pubbliche <input type="checkbox"/> 0.9
--	--	--	--

Riportare il coefficiente di appartenenza

H) - PENDENZA

Piano <input type="checkbox"/> 1	Ondulato <input type="checkbox"/> 0.95	Scosceso <input type="checkbox"/> 0.9	Molto Scosceso <input type="checkbox"/> 0.8
---	---	--	--

Riportare il coefficiente di appartenenza

I) - NATURA DEL TERRENO

Con presenza d'acqua <input type="checkbox"/> 0.7	Roccia <input type="checkbox"/> 0.8	Misto (argilla, sabbia, roccia) <input type="checkbox"/> 0.9	Normale consistenza <input type="checkbox"/> 1
--	--	---	---

Riportare il coefficiente di appartenenza

L) - DISTANZA DELLE RETI TECNOLOGICHE PUBBLICHE

Inferiore a ml. 20 <input type="checkbox"/> 1	da ml. 21 a ml. 50 <input type="checkbox"/> 0.95	da ml. 51 a ml. 100 <input type="checkbox"/> 0.9	oltre i ml. 100 <input type="checkbox"/> 0.85
--	---	---	--

Riportare il coefficiente di appartenenza

Costo base A B C D E F G H I L Costo unitario al mq.

Euro 87,80 x x x x x x x x x x x =

Costo unitario al mq. Superficie complessiva

€/mq- _____ x mq- _____ = € _____ :=