

REGOLAMENTO COMUNALE DELL'IMPOSTA COMUNALE **SUGLI IMMOBILI**

(TESTO AGGIORNATO DOPO DELIBERAZIONE C.C. N. 34 DEL 26/04/2007)

Articolo 1

Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili - I.C.I., di cui al Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successivi modificazioni.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Articolo 2

Definizione di area fabbricabile

1. Ai fini dell'imposta per area fabbricabile si intende quella individuata dall'art. 2 del DLgs. 504/92. In base a ciò sono pertanto da considerare fabbricabili, purché non costituiscano pertinenze di fabbricati, anche le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però - in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate - si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli. **Un'area è considerata fabbricabile sin dal momento del suo inserimento nel Piano Regolatore, indipendentemente dall'avvenuta approvazione definitiva da parte della Regione e dall'adozione dei piani attuativi.**

2. Non sono considerate edificabili:

- a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2 del decreto legislativo 504, e quelle che ne costituiscono pertinenze in quanto comprese nella scheda catastale dell'immobile iscritto al catasto fabbricati o, in mancanza di ciò, secondo la definizione del codice civile, art. 817. L'area di pertinenza del fabbricato considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale a decorrere dalla data di rilascio della Concessione Edilizia.
- b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
- c) i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che:
 - siano posseduti e coltivati da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 09.01.1963 n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo.
 - la quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e, se presenti, di tutti i soggetti che esercitano la stessa attività agricola del soggetto passivo ed anagraficamente convivono col medesimo ed inseriti nella dichiarazione unica dei redditi dello stesso soggetto passivo comporti un reddito superiore al 50% del reddito lordo totale prodotto nell'anno precedente ai fini delle Imposte Dirette.

3. Ai fini del comma precedente, lettera c), si intende per possessore il soggetto proprietario, usufruttuario, titolare di un diritto reale d'uso, enfiteusi o superficie sui terreni coltivati.

4. A chiarimento di quanto disposto dall'art. 5 comma 6 del DLgs. 504/92 un'area è sempre

considerata fabbricabile in caso di utilizzazione edificatoria della stessa, anche se il fabbricato viene realizzato in zona agricola. Il periodo di utilizzazione decorre dalla data di inizio lavori e termina alla data di presentazione dell'accatastamento dell'immobile.

Articolo 3

Base imponibile

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili come determinato a norma del D.Lgs. 504/92 e successive modifiche ed integrazioni. A maggior chiarimento delle norme contenute nell'art. 5 del decreto si specifica che:

a) per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentati del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
- 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria), B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

2. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, 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, il moltiplicatore di 100 volte.

Articolo 4

Per gli immobili utilizzati da Enti non commerciali

1. Ai sensi del comma 1 lettera c), dell'art. 59 del DLgs. 446/97, si stabilisce che l'esenzione dall'ICI, prevista all'art. 7 comma 1 lettera e) del DLgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali (non profit, ONLUS), compete esclusivamente per i fabbricati, a condizione che gli stessi siano posseduti dall'Ente non commerciale oltre che utilizzati per le finalità istituzionali dell'Ente, secondo quanto previsto all'art. 87 comma 1 lettera C) del Testo Unico delle Imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

Articolo 5

Estensione delle agevolazioni delle abitazioni principali ad altre fattispecie

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente; unità immobiliare, appartenente a cooperativa a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dallo IERP; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata), ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta), sono equiparate all'abitazione principale come intesa dall'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/1992 se non diversamente disposto dal Consiglio comunale:

- a. l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a

- condizione che la stessa non risulti locata;
- b. l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito ai parenti di primo grado (genitori e figli) a condizione che il familiare beneficiario abbia la propria residenza anagrafica presso l'immobile oggetto dei benefici tributari e di fatto vi dimori;
 - c. due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione.
 - d. immobile adibito a pertinenza dell'abitazione principale ai sensi dell'art. 817 del c.c., classificato o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7 (magazzini, locali di deposito, cantine, rimesse, autorimesse, tettoie, posti auto coperti) a prescindere dalla collocazione fisica dello stesso, cioè anche se posto in uno stabile diverso da quello di ubicazione dell'abitazione principale. L'agevolazione è limitata esclusivamente ad una sola unità immobiliare per la quale deve essere attestata se non disciplinato diversamente dalla legge a destinazione a pertinenza dell'abitazione principale.
2. Non può essere considerata unità immobiliare adibita ad abitazione principale autonoma quella che essendo contigua ad una o più altre unità immobiliari forma di fatto con esse un unico indistinto immobile utilizzato nel suo insieme da uno o più nuclei familiari, risultante anche dalla autonomia delle utenze.
3. Le agevolazioni di cui al comma 1 lett. b) e d) sono accordate a seguito di un'autocertificazione del contribuente, da presentare entro la data di scadenza prevista per il versamento del saldo d'imposta. Nella autocertificazione devono essere indicati gli estremi catastali dell'immobile pertinenza ovvero dell'immobile concesso in uso gratuito. L'autocertificazione ha valore anche per gli anni d'imposta successivi e fino alla data in cui l'immobile mantiene la caratteristica di pertinenzialità ovvero viene concesso in uso gratuito. Ai fini di controllo da parte dell'ente il contribuente è altresì tenuto a comunicare la variazione della destinazione dell'immobile che fa venire meno le suddette caratteristiche.
4. **Il beneficio della detrazione e dell'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale è estesa anche agli immobili dei soggetti passivi che, a seguito di provvedimento giudiziale di separazione o divorzio, non siano assegnatari della casa coniugale.**

Articolo 6

Detrazione per l'abitazione principale

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e della sua pertinenza come individuata all'art. 5 si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, "€ 103,291" rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Articolo 7

Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi del comma 1 lettera f) dell'art. 59 del D.Lgs.446/97, per le aree divenute inedificabili in relazione alla deliberazione consiliare n 14 del 18 marzo 1997 oltre che per quelle che lo diverranno a seguito delle successive varianti di PRG divenute esecutive, si stabilisce il rimborso della maggiore somma versata, maggiorata degli interessi nella misura legale.

2. Il rimborso suddetto compete a partire dal mese di aprile anno d'imposta 1997 ovvero per le

variazioni di PRG successive, dalla data di esecutività delle delibere di **adozione della** variazione della destinazione urbanistica delle aree. Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate, nè da parte del soggetto passivo sia in corso azione, ricorso o quant'altro avverso la deliberazione sopra richiamata e che lo stesso provvedimento deliberativo sia definitivo. Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate, **e viene riconosciuto sulle somme pagate per il triennio solare antecedente la data di adozione della delibera di variazione.**

Articolo 8

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La Giunta Comunale può determinare prima dell'approvazione del bilancio da parte del Consiglio Comunale e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Allo scopo, può essere costituita una conferenza di servizio con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili dei settori tributi e urbanistica ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta deve sentire il parere della conferenza prima di determinare i valori suddetti.

2. I valori sono validi per il solo anno indicato nella delibera. Nella delibera possono essere indicati anche altri elementi di indirizzo per la determinazione del valore da parte dei contribuenti e per la conseguente autolimitazione della relativa attività di accertamento da parte del Comune.

3. Il valore delle aree fabbricabili è sempre quello venale in comune commercio, ma non si procede ad accertamento per lo specifico anno nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella delibera di cui al comma 1. Si procederà comunque ad accertamento qualora il contribuente, a fini fiscali, abbia dichiarato o gli sia stato attribuito nell'anno d'imposta e nei due precedenti un valore dell'area superiore rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale. Il valore accertato costituirà base imponibile per l'anno d'imposta di attribuzione e per i successivi, anche nei confronti dell'eventuale avente causa fino a che non intervengano variazioni del valore commerciale dell'area ovvero il Comune non deliberi valori medi in comune commercio superiori.

4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore e quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati al sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

5. 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 ed hanno effetto con riferimento agli anni d'imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

Articolo 9

Fabbricato parzialmente costruito

1. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di inizio dell'utilizzazione, facendo riferimento alle date di allacciamento delle utenze domestiche come energia elettrica, gas, acqua, ecc. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Articolo 9 bis

Fabbricati inagibili o inabitabili

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 sussistono tali condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 comma 1 lett. c), d) ed e) legge 457 del 5/8/1978. ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, purché non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 31 comma 1 lett. b) legge 457 del 5/8/1978 regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato. Nel caso dovrà essere presentata dichiarazione ICI relativa all'anno in cui si applica la riduzione.

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio urbanistico del comune, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva su schema conforme a quello predisposto dal Comune: Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio urbanistico o professionista esterno.

6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio comunale o da altra autorità lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'ufficio Tributi.

Articolo 10

Modalità di effettuazione dei versamenti a seguito ad avviso di liquidazione, di accertamento o di ravvedimento da parte del contribuente

1. I versamenti, sia da effettuarsi in base ad avvisi di liquidazione od accertamento, sia volontariamente eseguiti al fine di regolarizzare situazioni relativi a periodi d'imposta precedenti, possono essere eseguiti attraverso una delle seguenti modalità, a scelta di chi esegue il pagamento:

- a) tramite conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale;
- b) tramite versamento diretto presso gli sportelli della Tesoreria comunale.

2. Il Comune appresta idonee forme di pubblicità per assicurare gli interessati la conoscenza del numero di conto corrente postale e le modalità d'indicazione nei documenti delle causale di versamento.

Articolo 11

Differimento dei termini e versamenti rateali dell'imposta

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera o), del Dlgs. 446/97 l'organo dell'Ente preposto, nel caso si verificano le condizioni sottoriportate, può stabilire con proprio provvedimento motivato:

- a) il differimento e la rateizzazione del pagamento di una rata ICI in scadenza nel caso di calamità naturali di grave entità;
- b) il differimento e la rateizzazione di una rata ICI in scadenza entro il termine massimo di

un semestre nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio economico che vengono individuate secondo i criteri fissati nel vigente regolamento comunale di assistenza economica a garanzia del minimo vitale per i cittadini residenti ed apolidi, approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 10 aprile 1996 e successive modifiche.

2. In caso di decesso del contribuente soggetto passivo dell'imposta, si considerano non sanzionabili versamenti eseguiti dagli eredi riferiti all'ultima rata a carico del contribuente defunto, qualora gli stessi siano effettuati entro 60 giorni dalla data di scadenza della rata.

3. I tributi, gli interessi e le sanzioni dovuti per effetto di accertamenti del Comune definiti con adesione del contribuente, o di sentenze ed altri provvedimenti giurisdizionali possono essere corrisposti in rate bimestrali. La dilazione è concessa in base alla prudente valutazione del Funzionario responsabile, in rapporto al reddito complessivo lordo dichiarato o che doveva essere dichiarato, ai fini delle Imposte sul Reddito delle Persone Fisiche o delle Persone Giuridiche. La somma complessiva da versare deve essere comunque superiore a € 400,00.

4. Il debitore decade dal diritto alla dilazione in caso di ritardo nel pagamento di una qualsiasi delle rate.

5. Non può essere ammesso al pagamento dilazionato chi nel precedente quinquennio:

- a) essendo stato ammesso ad un altro pagamento dilazionato, è stato dichiarato decaduto dal beneficio della dilazione;
- b) ha debiti scaduti e non pagati verso il Comune, di qualsiasi natura;
- c) si è sottratto al pagamento di Tributi o di altre somme dovute al Comune, salvo che non dimostri che l'insolvenza era dovuta a precarie condizioni di cui al comma 1, lett. a) e b) del presente articolo.

Articolo 12

Modalità di versamento

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera l), del DLgs. 446/97, 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 disposizione di cui al comma precedente ha effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

3. Resta fermo che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni, devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

4. Il pagamento dell'imposta ordinaria annuale dovuta, oltre che mediante versamento diretto all'**agente per la** riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune o sul conto corrente postale intestato al predetto **agente**, può essere effettuato anche utilizzando il modello F24.

5. In deroga alla norma generale contenuta nel regolamento comunale delle entrate, l'importo minimo al di sotto del quale non deve essere effettuato il versamento in autoliquidazione dell'imposta è stabilito in €. 3,00.

Articolo 13

Controllo delle Dichiarazioni e dei Pagamenti agli effetti dell'Imposta.

1. Contestualmente all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione ed in relazione al fabbisogno finanziario, la Giunta Comunale può decidere annualmente le categorie di immobili o di contribuenti da assoggettare a verifica fiscale. Il controllo formale delle dichiarazioni e dei versamenti è effettuato secondo criteri selettivi.

2. Sulla base delle azioni di controllo effettivamente svolte, il Funzionario Responsabile emette

Avviso di **accertamento**, con l'indicazione dei criteri adottati, dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi.

3. Nell'attività di controllo della posizione tributaria di ciascun contribuente, in caso di adesione volontaria, viene applicata la compensazione degli importi credito-debito, per le varie annualità di imposta interessate.

Articolo 14

Potenziamento dell'azione di controllo.

1. Nel Bilancio di Previsione sono annualmente stanziati congrue cifre:
 - a) per il potenziamento dell'attività di controllo anche attraverso collegamenti con sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione, e specifiche ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - b) Per compensi incentivanti il personale addetto ai progetti di recupero di evasione del tributo, in percentuale al gettito dell'imposta accertata, delle relative sanzioni, interessi ed ogni altro accessorio.
2. Il compenso viene determinato nel suo ammontare e nelle modalità di erogazione con la deliberazione di Giunta Comunale che approva annualmente il progetto di recupero dell'evasione del tributo.

Articolo 15

Norma transitorie e di rinvio

1. La disciplina della riscossione coattiva, dell'accertamento con adesione, del ravvedimento operoso, delle sanzioni è stabilita con apposito regolamento.
2. I soggetti che alla data del 1 gennaio 1998 risultavano titolari di diritto reale di enfiteusi o di superficie, e il locatario di immobili condotti in locazione finanziaria sono tenuti a presentare la dichiarazione di cui all'articolo 10, comma 4 del decreto legislativo n. 504/1992 entro la data del 30 Giugno 1999.