

# **REGOLAMENTO**

## **PER L'APPLICAZIONE DELLA**

### **IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione del C.C. n. 92 del 28.12.1998  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 107 del 22.12.1999  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 86 del 30.12.2003  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 93 del 23.12.2004  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 13 del 14/03/2007

## **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento
- Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 3 - Area fabbricabile
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5 - Qualifica di coltivatore diretto
- Art. 6 - Criteri di riconoscimento della ruralità
- Art. 7 - Fabbricato di interesse storico e artistico
- Art. 8 - Abitazione principale
- Art. 9 - Alloggio non locato e residenza secondaria (seconda casa)
- Art. 10 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 11 - Fabbricati privi di rendita

## **TITOLO II: COMUNICAZIONE, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

- Art. 12 - Dichiarazione
- Art. 13 - Attività di controllo
- Art. 14 - **Accertamento**

## **TITOLO III: VERSAMENTI E RIMBORSI**

- Art. 15 - Versamenti e riscossione
- Art. 16 - Tardivo versamento

## **TITOLO IV: TARIFFE, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 17 - Tariffe, detrazioni e riduzioni
- Art. 18 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 19 - Immobili posseduti da enti non commerciali
- Art. 20 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 21 - Immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Provincie, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti Enti, dalle Aziende unità sanitarie locali

## **TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

- Art. 22 - Entrata in vigore

# TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

## Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento

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'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I., di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

## Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 504/1992, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto nel caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

## Articolo 3 - Area fabbricabile

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'art. 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

## Articolo 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La base imponibile ICI delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio (art. 5 comma 5 D.Lgs. 504/92). Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

## Articolo 5 - Qualifica di coltivatore

1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. B), e 9 del decreto legislativo n. 504/1992, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della Legge 9 gennaio 1963, n. 9, per l'assicurazione di invalidità, vecchiaia e malattia.
2. Ai fabbricati che hanno perso il requisito della ruralità ai sensi dell'art. 9 della Legge 133/1994 e successive modificazioni ed integrazioni si applicano le disposizioni in materia di fabbricati privi di rendita previste nell'art. 11 comma 1 del decreto legislativo n. 504/1992, fino al 31.12.2006, data della sua abrogazione.
3. Il pensionato, iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, il quale continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o di persone della sua famiglia, con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1 del presente articolo

## Articolo 6 - Criteri di riconoscimento della ruralità

1. Ai fini del riconoscimento della ruralità di un fabbricato trova applicazione l'art. 9 della Legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni ed integrazioni.

## Articolo 7 - Fabbricato di interesse storico e artistico

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'art. 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito nella legge 24 marzo 1993, n. 75, e qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A), la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a

mq 14 e, per la quantificazione del relativo valore, la rendita così risultante va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo di categoria catastale di appartenenza.

#### **Articolo 8 - Abitazione principale**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo si considera per abitazione principale, **salvo prova contraria**, l'unità immobiliare nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà (o di altro diritto reale di godimento, o il locatario finanziario) e i suoi familiari **risiedono, in conformità alle risultanze anagrafiche**.
2. Sono equiparate alle abitazioni principali:
  - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite a dimora abituale del socio assegnatario;
  - b) 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;
  - c) l'unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che la stessa non risulti locata;

#### **Articolo 9 - Alloggio non locato e residenza secondaria (seconda casa)**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile a fini abitativi, anche tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto.
2. Non si considera "alloggio non locato" l'unità immobiliare concessa in uso gratuito o in comodato al coniuge, a parenti fino al 3° grado e agli affini fino al 2° grado che risultino ivi residenti, nonché i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente la costruzione e l'alienazione di immobili.

#### **Articolo 10 - Fabbricato parzialmente costruito**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e di fatto utilizzata prima della comunicazione di fine lavori e della conseguente richiesta di accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati, a decorrere dal momento di cui sopra. 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.

#### **Articolo 11 – Fabbricati privi di rendita**

1. Per i fabbricati privi di rendita catastale o con rendita non più rappresentativa della mutata redditività, l'Ufficio può invitare il contribuente ad attivarsi presso l'Agenzia del Territorio per gli adempimenti di conseguenza previsti dalla normativa vigente. Nelle more dell'attribuzione delle rendite definitive, l'Ufficio Tributi potrà procedere all'accertamento sulla base di rendite presunte, con riserva di ricalcolo al momento dell'attribuzione delle rendite definitive.

## **TITOLO II: COMUNICAZIONE, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

#### **Articolo 12 - Dichiarazione**

1. Fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, o altro termine previsto dalla normativa in materia, rimane in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'ICI di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 30.12.92, n. 504. Resta in ogni caso fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nel caso in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3 bis del Decreto Legislativo 18.12.97 n. 463. Restano comunque fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta.

### **Articolo 13 - Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo di cui all'art. 10 del Regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta Comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

### **Articolo 14- Accertamento**

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dalla legislazione in materia e dall'art. 13 del regolamento generale delle entrate tributarie comunali.
2. Quanto disposto dal precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi di imposta pregressi.

## **TITOLO III: VERSAMENTI E RIMBORSI**

### **Articolo 15 - Versamenti e riscossione**

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 19, comma 1, del Regolamento generale delle entrate tributarie, si stabilisce che il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio, altre modalità di riscossione.
1. L'imposta di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.
2. La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
3. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:
  - a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente;
  - b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
4. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, si computa per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni.

### **Articolo 16 - Tardivo versamento**

1. In merito all'applicazione dell'istituto del Ravvedimento di cui all'articolo 13 del D.Lgs 18 dicembre 1997, n. 472 e successive modifiche, fermo restando quanto previsto nello stesso articolo 13 comma 1 lettere a) e c) e commi seguenti, la sanzione è ridotta, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza, ad un quinto del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione;
2. Il contribuente che applica l'istituto del Ravvedimento nei termini di cui all'art. 13 del D.Lgs 472/1997 e del comma precedente, deve darne comunicazione all'ufficio tributario del Comune entro 30 giorni, allegando al dettaglio dei calcoli eseguiti copia del bollettino di versamento.
3. Ai sensi dell'art. 7 commi 1 e 4 del D.Lgs 18 dicembre 1997, n. 472, la sanzione del 30% di cui all'art. 13 del D.Lgs 18 dicembre 1997, n. 471 è ridotta al 15% per ritardi non superiori a 15 giorni.

## TITOLO IV: TARIFFE, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

### Articolo 17 - Tariffe, detrazione e riduzioni

1. **Il Consiglio Comunale approva annualmente le aliquote e le detrazioni d'imposta, entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio finanziario, salvo diversa previsione di legge. In caso di mancata adozione della deliberazione di cui al precedente periodo si intendono prorogate le aliquote e le detrazioni approvate o applicate per l'anno precedente.**
2. **Il Consiglio Comunale può deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio ed entro i limiti fissati dalla legislazione in materia, oltre all'aliquota ordinaria:**
  - a) aliquote differenziate (minori di quella ordinaria):
    - per le abitazioni principali di cui al comma 1 dell'articolo 8 del presente regolamento;
    - per le abitazioni equiparate alle principali di cui al comma 2 dello stesso articolo 8 del presente regolamento;
    - negli altri casi che possono essere previsti dalla normativa vigente;
  - b) aliquote differenziate (maggiori di quella ordinaria) per gli alloggi non locati e residenze secondarie (secondo case) di cui all'articolo 9 del presente regolamento.
3. Per le abitazioni principali di cui all'art. 8 commi 2 e 3 del D.Lgs 504/92, **il Consiglio Comunale delibera, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, la detrazione d'imposta di cui allo stesso articolo 8 ed inoltre può:**
  - a) estenderla ad altre abitazioni equiparate alle principali di cui al comma 2 dell'articolo 8 del presente Regolamento;
  - b) elevare, nei limiti fissati dal sopra richiamato articolo 8 del D.Lgs. 504/92, l'importo della detrazione stabilita dalla legge, anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazione di particolare disagio economico-sociale ;
4. Per effetto dell'unicità dell'atto con cui **il Consiglio Comunale determina le aliquote e le detrazioni di imposta** ai sensi di quanto disposto nei precedenti commi, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare **le aliquote d'imposta**, tale differimento opera anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

### Articolo 18 - Pertinenze dell'abitazione

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto, limitatamente ad una sola unità immobiliare per ogni abitazione principale.
2. Ai fini di cui al comma 1, sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, anche se non appartengono allo stesso fabbricato. **Non rientrano in nessun caso in tale fattispecie gli immobili di categoria C/02 utilizzati per attività artigianali, industriali, commerciali etc.**
3. L'estensione di cui al comma 1 opera a condizione che il proprietario (o titolare del diritto reale di godimento, o il locatario finanziario) dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario (o titolare di diritto reale di godimento o locatario finanziario) della pertinenza e che questa sia esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
4. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilita nel decreto legislativo n. 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Pertanto la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha trovato capienza nella tassazione dell'abitazione principale.

### Articolo 19 - Immobili posseduti da enti non commerciali

1. In applicazione della facoltà di cui all'art. 59, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 15/12/1997 n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504 concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

## **Articolo 20- Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzabili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. Il contribuente interessato ha l'obbligo di dichiarare/comunicare all'Ufficio Tributario del Comune sia l'inizio che la fine della sussistenza delle condizioni di inagibilità o inabitabilità di cui ai successivi commi 2 e 3 del presente articolo.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro, risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d), e) della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, sempreché non utilizzabili, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. b) della legge 5 agosto 1978, n. 457, regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e 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 tecnico comunale, con spese a carico del proprietario dell'immobile interessato;
  - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva di cui al D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità, ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

## **Articolo 21 - Immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti Enti, dalle Aziende unità sanitarie locali**

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, si considerano esenti gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti Enti, dalle Aziende unità sanitarie locali, anche se non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

## **TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Articolo 22 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore a decorrere dal **01.01. 2007**