

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

**Data Delibera:** 20/03/2001

**Numero Delibera:** 3

**Data entrata in vigore:** 01/01/2001

**Tipo regolamento:** Regolamento ICI

**Note:**

CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 09 DEL 30.03.2006 - ENTRATA IN VIGORE 1 GENNAIO 2006 - E' STATO MODIFICATO L'ARTICOLO 14

**N° articoli:** 18

---

Art. 1

### Oggetto del regolamento

1 - In conformità agli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446, con il presente regolamento è stabilita la disciplina per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili per quanto non disposto dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n 504. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni vigenti.

---

Art. 2

### Finalità del regolamento

1 - La potestà regolamentare del Comune in materia di imposta comunale sugli immobili è esercitata dall'ente per conseguire il miglior livello di efficienza dell'attività impositiva e la semplificazione lo snellimento delle procedure con i contribuenti.

---

Art. 3

### Presupposto dell'imposta

1 - Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli - così come definiti nei successivi articoli di questo titolo - siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. (Riferimenti normativi: Articolo 1, comma 2, D.lgs 504/1992)

---

Art. 4

### Definizione di fabbricato

1 - Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.

2 - Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data di cui è comunque utilizzato. (Riferimenti normativi: Articolo 2, comma 1, D.lgs 504/1992)

---

Art. 5

### **Definizione di area fabbricabile**

1 - Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.

2 - Sono altresì considerate edificabili:

a) Le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza di utilizzabilità di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici e altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;

b) Le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultino dalla demolizione di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

c) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5-bis del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

3. Non sono considerate edificabili:

a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dal presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze;

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 condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione 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. Riferimenti normativi: Articolo 2, comma 1, Dlgs 504/1992; articolo 58 D.lgs. 446/1997

---

Art. 6

### **Valore delle aree fabbricabili**

1 - Il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi le analoghe caratteristiche.

2 - Per le aree fabbricabili non comprese in strumenti urbanistici attuativi vigenti nella determinazione del loro valore venale in comune commercio tenendo conto della effettiva possibilità futura di utilizzare il suolo a scopo edificatorio.

3 - Il valore venale in comune commercio è determinato dall'ufficio tributi in base alla stima effettuata, sulla base degli elementi sopraindicati, dall'ufficio tecnico - urbanistico dell'ente che correda la stessa di una propria motivata relazione illustrativa.

---

Art. 7

### **Aree divenute non edificabili**

1 - Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili, entro il termine di TRE ANNI dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge; la divenuta inedificabilità. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata dall'ultimo atto di acquisto dell'area tra vivi, e comunque per un periodo non eccedente i dieci anni. Può farsi luogo al rimborso solo alle seguenti condizioni:

a) il vincolo di inedificabilità deve perdurare per almeno tre anni;

b) non devono essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di alcun tipo di intervento.

---

Art. 8

### **Fabbricati inagibili od inabitabili**

1 - Si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati che per la loro condizione strutturale versano in una situazione di degrado fisico e fatiscenza, preesistente o sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione, e di fatto non utilizzati. Allo scopo dovranno essere valutati lo stato di conservazione:

a) delle strutture verticali, in particolare la presenza di lesioni in parete, d'angolo, nelle fondazioni o diffuse, che possano costituire a cose o persone con rischi di crollo;

b) delle strutture orizzontali, come i solai, gli archi, le volte, le tamponature, i tramezzi;

c) della copertura;

d) delle scale.

2 - L'inagibilità od inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. Il contribuente, in alternativa ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni, nella quale

deve indicare la sussistenza delle condizioni che rendono inagibile o inabitabile e comunque inutilizzabile l'immobile specificando la data dalla quale le stesse hanno avuto inizio, in tal caso il Comune può effettuare ogni accertamento per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente adottando, ove necessario, i conseguenti provvedimenti.

3 - Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune l'eventuale sopravvenuta perdita delle condizioni indicate nei commi precedenti presentando apposita comunicazione entro 60 giorni dalla data in cui il fabbricato non risulta più soddisfare le medesime condizioni. In caso di mancata o tardiva comunicazione, fatto salvo ogni ulteriore provvedimento, è applicata la sanzione di L.200.000 (duecentomila).

---

## Art. 9

### **Particolare disciplina dell'abitazione principale Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale**

1 - Sono equiparate alle abitazioni principali:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari;
- b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
- c) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che istituti di ricovero o sanitari seguito di ricovero permanente, a condizione che non risultino locate;
- d) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;
- e) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorché possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenziali anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C/2 (depositi, cantine e rimesse), C/6 (stalle, scuderia, rimesse ed autorimesse) e C/7 ( tettoie chiuse o parte, soffitte e simili), e sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale.

2 - Sono altresì equiparate alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso anche gratuito, la cui data di concessione può essere indicata anche tramite autodichiarazione:

- a) ai parenti in linea retta e collaterale fino al terzo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, zii e nipoti).

---

## Art. 10

### **Esenzioni dell'imposta Amministrazioni pubbliche**

1 - L'esenzione dall'imposta di cui l'art. 7, primo comma, lett. a), del decreto, si applica anche agli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri enti comuni, dalla comunità montane, dai consorzi fra detti enti locali, dalle aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente ai rispettivi compiti istituzionali;

2 - Per gli immobili appartenenti ad altri comuni l'esenzione è concessa a condizione che gli stessi adottino uguale trattamento per le unità immobiliari eventualmente possedute da questo Comune nel loro territorio.

---

Art. 11

### **Esenzioni dall'imposta Enti non commerciali**

1 - L'esenzione dall'imposta di cui all'art. 7, primo comma, lett. i) del decreto, si applica soltanto ai fabbricati utilizzati dai soli enti locali non commerciali di cui all'art. 87, primo comma, lett. c), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività di cui all'art. 16, lett. a), della legge 20 maggio 1985, n. 222, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione enfiteusi, superficie od in qualità di locatari finanziari, dei medesimi enti commerciali utilizzatori.

---

Art. 12

### **Semplificazione ed agevolazione delle modalità di versamento Versamento effettuato da un contitolare**

1 - Nel caso di più proprietari o contitolari di diritti reali sull'immobile oggetto d'imposizione il versamento regolarmente effettuato da uno di essi per l'intero ammontare dell'imposta dovuta ha piena efficacia liberatoria degli altri comproprietari o contitolari, a condizione che siano comunicati al Comune i nominativi dei soggetti interessati.

2 - Qualora uno o più comproprietari o contitolari versino l'importo dagli stessi dovuti, il soggetto che ha effettuato il versamento di cui al precedente comma può ottenere il rimborso della maggiore imposta pagata rispetto a quella di sua competenza, limitatamente alla somma complessivamente versata eccedente l'imposta dovuta per l'immobile in questione da tutti i soggetti di cui sopra.

---

Art. 13

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

1 - Il Comune può eccezionalmente consentire il pagamento dell'imposta dovuta in quattro rate di eguale importo da versare nei mesi di luglio, ottobre, dicembre e gennaio dell'anno successivo, senza addebiti di interessi, su richiesta dell'interessato che si trovi in una delle condizioni economico – sociali indicate nel secondo comma. Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il soggetto decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro 30 giorni dalla rata non adempiuta. Il soggetto interessato può in ogni momento estinguere il debito residuo in unica soluzione.

2 - Il soggetto che può beneficiare del pagamento rateale dell'imposta di cui al comma precedente è la persona fisica che si trova in situazioni di disagio economico • sociale determinate dalle seguenti condizioni:

a) titolare di reddito imponibile IRPEF inferiore a quello derivante da pensione sociale;

b) componente di nucleo familiare composto da più persone delle quali almeno n. a carico;

La sussistenza delle condizioni di cui al presente comma è dimostrata dal soggetto interessato con la

presentazione di idonea documentazione ovvero di apposita autocertificazione che l'Amministrazione si riserva di verificare.

---

Art. 14

## DICHIARAZIONI

1. Al fine di semplificare e ridurre gli adempimenti a carico dei contribuenti e di potenziare l'attività di controllo sostanziale, l'obbligo di presentazione della dichiarazione e delle denunce di variazione di cui all'art. 10, comma 4, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è soppresso.
  
2. I soggetti passivi individuati comunicano al Comune ogni acquisto, cessazione o modificazione della soggettività passiva con l'indicazione delle unità immobiliari interessate alla variazione, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui la variazione è avvenuta, ovvero entro il 31 ottobre nel caso di invio telematico. Entro il medesimo termine, i soggetti passivi comunicano le variazioni delle esenzioni con l'indicazione delle cause relative.
  
3. La comunicazione è effettuata sulla base degli appositi modelli predisposti dal Comune e dallo stesso messi a disposizione dei contribuenti. Si considera comunque a tutti gli effetti della comunicazione. La dichiarazione di variazione I.C.I. presentata in base al modello ministeriale di cui all'articolo 10, comma 4, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. Tale dichiarazione va presentata entro il termine di cui al comma 2.
  
4. La comunicazione è sottoscritta dal soggetto passivo. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione il Comune invita l'interessato a regolarizzarla, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni; se l'interessato non regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla. La stessa sottoscritta da tutte le parti del rapporto è considerata quale comunicazione sia di acquisizione sia di cessazione della soggettività passiva.
  
5. Nel caso di contitolari su medesimo immobile, la comunicazione può essere presentata da uno dei contitolari per conto degli altri a condizione che siano riportate le percentuali di possesso di ognuno.
  
6. In ipotesi di successione ereditaria trova applicazione l'articolo 15 della legge 18 ottobre 2001, n. 383. In tal caso gli eredi o i legatari non sono tenuti a presentare la comunicazione per le variazioni della soggettività passiva avvenute a seguito della successione. Gli stessi possono, tuttavia, presentare distintamente e autonomamente la comunicazione qualora tale adempimento risulti più agevole.
  
7. Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2, del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la comunicazione è presentata dall'amministratore del condominio.
  
8. La comunicazione può essere inviata al Comune: a) in busta chiusa, tramite il servizio postale, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in tal caso farà fede la data apposta dall'ufficio postale accettante; b) a mezzo fax; c) consegnata direttamente presso il Comune, alla parte sarà rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione; d) in via telematica.

### **Attività di controllo**

#### Attività di controllo

1 - Per gli anni precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati sono eliminate.

2 - In caso di omessa, parziale o tardivo versamento dell'imposta dovuta il Comune emette motivato avviso di accertamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi; l'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si ritiene l'imposizione.

3 - Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base di criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218.

1. Le modalità relative all'attività di controllo, accertamento e censimento degli immobili comunali sono decise dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, sentito il funzionario responsabile.

2. L'attività di controllo può essere effettuata:

a) con utilizzazione diretta della struttura comunale: in questo caso la Giunta Comunale fisserà gli indirizzi ed i criteri direttivi in base ad indicatori obiettivi di evasione per le diverse tipologie di immobili, nonché della complessità delle singole operazioni accertative. Delle relative linee operative dovrà essere formato apposito progetto finalizzato. In questo caso può essere destinato al personale addetto un compenso incentivante da un minimo dell'1% ad un massimo del 2% del maggior gettito accertato. La Giunta, in sede di approvazione del progetto fisserà la misura ed i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso;

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 aggiudicataria. In questo caso può essere destinato al personale addetto, in rapporto al maggior carico di lavoro, un compenso incentivante da un minimo dello 0,5% ad un massimo dell'1% del maggior gettito accertato. La Giunta, in sede di approvazione del progetto, fisserà la misura ed i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso.

3. La Giunta comunale ed il funzionario responsabile cureranno comunque il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

4. Per gli anni precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati sono eliminate.

5. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta dovuta il comune emette motivato avviso di accertamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi; l'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si ritiene l'imposizione.

6. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base di criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218.

---

Art. 16

### **Sanzioni**

Oltre alle sanzioni previste dalle disposizioni legislative, per la omessa, infedele o tardiva presentazione della comunicazione di cui all'art. 14, per ogni unità immobiliare, si applica una sanzione amministrativa pari a £. 200.000.

---

Art. 17

### **Sanzioni**

In caso di espropriazione di area fabbricabile, qualora il valore dell'area computata sull'imposta pagata sia inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti, la stessa indennità è ridotta ad un importo paria al valore per è stata pagata l'imposta.

---

Art. 18

### **Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore dal 1 Gennaio 1999.-