

REGOLAMENTO IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.C.I.

REGOLAMENTO I.C.I.

Approvato deliberazione consiliare n. 17 del 01/02/1999

Modifiche deliberazione consiliare n. 11 del 27/03/2003

Modifiche deliberazione consiliare n. 17 del 11/05/2004

Modifiche deliberazione consiliare n. 55 del 25/11/2004

VALORE AREE FABBRICABILI

Approvato deliberazione consiliare n. 17 del 01/02/1999

Modifiche deliberazione di giunta comunale n. 8 del 17/02/2005

INDICE

- art. 1 Oggetto e scopo del Regolamento
- art. 2 Definizione di fabbricati ed aree
- art. 3 Esenzioni
- art. 4 Particolare disciplina dell'abitazione principale
- art. 5 Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- art. 6 Fabbricati fatiscenti o inagibili
- art. 7 Fabbricati parzialmente costruiti
- art. 8 Alloggio non locato
- art. 9 Denunce e comunicazioni
- art. 10 Modalità di versamento
- art. 11 Differimento dei termini per i versamenti
- art. 12 Accertamenti
- art. 13 Attività di controllo
- art. 14 Entrata in vigore

art. 1

Oggetto e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento integra il D. Lgs. n. 504/1992, e successive modificazioni ed integrazione, che disciplina l'imposta comunale sugli immobili I.C.I..

In particolare disciplina l'applicazione di tale imposta nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del D. Lgs. n. 446/1997.

2. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 504/1992 e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

art. 2

Definizione di fabbricati ed aree

1. Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. n. 504/1992 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 di 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.

Non vengono considerati fabbricabili quei lotti su cui, a causa dei vincoli esistenti o per le condizioni stesse del lotto, non sia possibile realizzare un nuovo fabbricato secondo le norme igienico edilizie vigenti nel comune (attestato da certificazione rilasciata da parte dell'ufficio urbanistica). Non vengono considerate aree fabbricabili quelle la cui cubatura è stata sfruttata, anche solo in parte, se la superficie eccedente costituisce pertinenza del fabbricato realizzato. Tale criterio è applicato a condizione che non siano già in atto frazionamenti, lottizzazioni o altra iniziativa tesa a sfruttare la cubatura residua per la realizzazione di uno o più immobili. (Modifiche atto consiliare n. 11 del 27/03/2003)

Sono considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla fungicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della L. n.9/1963 con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;

b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari al 70% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;

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

art. 3

Esenzioni

1. Oltre alle esenzioni previste dall'art. 7 del D. Lgs. 30/11/1992, n. 504, si dispone l'esenzione per 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, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

2. L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. n. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

art. 4

Particolare disciplina dell'abitazione principale

1. Oltre a quelle previste dalle leggi si considerano altresì abitazioni principali:

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 di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

b) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore;

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'U.T.E. 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) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti in linea retta di 1° grado che la occupano quale loro abitazione principale;

2. Sono considerati parti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto; sono ricomprese tra le pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliare adibite ad abitazione principale delle persone fisiche.

3. La detrazione prevista dal comma 2 dell'articolo 8 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si applica sull'imposta complessivamente dovuta per l'abitazione principale e per le pertinenze. (Modifiche atto consiliare n. 11 del 27/03/2003)

art. 5

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. L'Amministrazione, con specifico provvedimento, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario ed urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali.

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5° dell'art. 6 del D. Lgs. n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento -Allegato A-.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valore 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. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2° del presente articolo, qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi e semprechè le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale, abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del trenta per cento -

30% - rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.

5. 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 comma 6° all'art. 6 del D. Lgs. n. 504/1992.

art. 6

Fabbricati fatiscenti o inagibili

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento 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 sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

3. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate 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.

4. Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sotto descritte caratteristiche: immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31 comma 1° lett. c) e d) della L. n. 457/1978, ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano 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) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc.);

e) edifici che non rispondano ai requisiti minimi igienico/sanitari nel rispetto del regolamento vigente di igiene/tipo.

5. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della L. n. 15/1968.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del successivo comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

6. L'Amministrazione Comunale, con proprio atto, può stabilire l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione d'immobili; in tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla data di ultimazione del fabbricato

(facoltà prevista dall'art. 8 comma 1° del D.Lgs. n. 504/1992, come modificato dall'art. 3 comma 55 della L. n. 662/1996).

7. Il Comune può altresì stabilire l'aliquota minima del 4 per mille in favore dei proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico.

art. 7

Fabbricati parzialmente costruiti

1. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di inizio dell'utilizzazione. 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.

art. 8

Alloggio non locato

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, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto.

art. 9

Denunce e comunicazioni

1. Entro il mese di giugno di ciascun anno i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni intervenute durante l'anno precedente nella titolarità dei diritti reali relativi agli immobili soggetti al tributo, e le cause che hanno determinato il diritto ad un'esenzione ovvero a quelle che lo hanno fatto cessare. L'unità immobiliare deve essere identificata attraverso i suoi dati catastali ovvero, in mancanza di detti dati e se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l'indirizzo, il numero civico, il piano, la scala e l'interno.

2. E' facoltà della Giunta di approvare, su proposta del funzionario responsabile I.C.I., il modello per la comunicazione di cui al comma precedente, ma sono valide anche le comunicazioni redatte senza l'impiego del modello, sempre che contengano tutti i dati necessari.

3. Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo, e possono essere spedite per raccomandata ovvero presentare al Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il Comune invita l'interessato a regolarizzarla, assegnandoli un termine non inferiore a 15 giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine assegnatoli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.

4. Obbligati alla comunicazione sono, ciascuno per proprio conto, il dante causa e l'avente causa.

5. Per l'omessa presentazione della comunicazione è prevista una sanzione ai termini di legge.

art. 10

Modalità di versamento

1. Ai sensi dell'art. 59 comma 1° lettera l) del D. Lgs. n. 446/1997, i versamenti I.C.I. effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente

effettuati purché l'I.C.I. relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.

2. Il versamento dell'imposta deve avvenire come previsto dall'art. 10 del D. Lgs. n. 504/1992 e successive modificazioni, in due rate di cui la prima con scadenza 30 giugno a titolo di acconto e la seconda entro il 20 dicembre a titolo di saldo. E' data la possibilità ai contribuenti di versare entro il 30 giugno anche il saldo, in tal caso con apposita indicazione sul bollettino.

3. I versamenti possono essere così eseguiti:

a) versamento apposito conto corrente postale intestato al Comune;

b) disposizioni, giroconti, bonifici, accertamenti ed altre modalità similari tramite istituti bancari e creditizi, a favore della Tesoreria Comunale;

c) versamento a mezzo modello F24. (Modifiche atto consiliare n. 55 del 25/11/2004)

art. 11

Differimento dei termini per i versamenti

1. Con deliberazione di Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:

a) gravi calamità naturali;

b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione;

c) decesso del contribuente.

art. 12

Accertamenti

1. Per le annualità d'imposta 1998 e successive sono eliminate le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati.

2. Il termine per la notifica di avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

3. L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

4. Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. n. 218/1997.

art. 13

Attività di controllo

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 ICI.

2. L'attività di controllo può essere effettuata:

a) con utilizzazione diretta della struttura comunale:

in questo caso la Giunta Comunale fisserà indirizzi ed i criteri direttivi in base ad indicatori obiettivi di evasione per le diverse tipologie di immobili, nonchè 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 **5%** 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 del **2,5%** 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. (Modifiche atto consiliare n. 17 del 11/05/2004)

3. La Giunta Comunale ed il funzionario responsabile I.C.I. 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.

art. 14

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.

Allegato A - dal 01/01/1999 al 31/12/2004

TESTO ALLEGATO: - art. 5 comma 2° - determinazione del valore delle aree fabbricabili.

Ai sensi del comma 1° lettera g) dell'art. 59 del Decreto Legislativo n. 446/97, si stabilisce che il valore delle aree fabbricabili all'interno delle zone individuate dal P.R.G. vigente è il seguente in riferimento alla classificazione di ciascuna zona:

ZONA	I.F. mc/mq	£./mq	€/mq
zona A	variabile	160.000	82,63
B1 residenziale	1,20	160.000	82,63
B2 residenziale	0,80	130.000	67,14
B3/C1 residenziale con piani att. appr.	1,20	160.000	82,63
C2 residenziale con piano attuativo	1,20	130.000	67,14
C3 residenziale con piano attuativo	0,80	110.000	56,81
V.P. verde privato residenziale con piano att.	0,30	100.000	51,65
D1 industriale con piano attuativo	3,00	80.000	41,32
D2 artigianale/commerciale con piano att.	1,50	60.000	30,99
V.A. verde prot.ambientale	variabile	30.000	15,49
zona a piano d'area	variabile	160.000	82,63
zone polifunzionale con piano attuativo	variabile	110.000	56,81
S1 aree pubbliche di interesse generale	variabile	30.000	15,49
S2 aree private di interesse collettivo	variabile	50.000	25,82
S3 attrezz. di int. gen.le sovrac.le	variabile	30.000	15,49
S4 standard di funzioni non resid.li	variabile	40.000	20,66

I valori medi così determinati valgono anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di previsione.

Allegato A bis dal 01/01/2005

TESTO ALLEGATO: - art. 5 comma 2°- determinazione del valore delle aree fabbricabili.

Ai sensi del comma 1° lettera g) dell'art. 59 del D decreto Legislativo n. 446/97, si stabilisce che il valore delle aree fabbricabili all'interno delle zone individuate dal P.R.G. vigente è il seguente in riferimento alla classificazione di ciascuna zona:

ZONA	I.F. mc/mq	€/mq
zona A	variabile	100
B1 residenziale	1,20	120
B2 residenziale	0,80	100
B3/C1 residenziale con piani att. appr.	1,20	120
C2 residenziale con piano attuativo	1,20	120
C3 residenziale con piano attuativo	0,80	100
V.P. verde privato residenziale con piano att.	0,30	60
D1 industriale con piano attuativo	3,00	80
D2 artigianale/commerciale con piano att.	1,50	70
V.A. verde prot.ambientale	variabile	20
zona a piano d'area	variabile	110
zone polifunzionale con piano attuativo	variabile	100

Approvate con delibera di Giunta Comunale n. 8 del 17/02/2005

I valori medi così determinati valgono anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di previsione.