

## INDICE

### **Capo I – Disposizioni preliminari**

- Art.1 – Presupposto dell'imposta*
- Art.2 – Definizione di fabbricato*
- Art.3 – Definizione di area edificabile*
- Art.4 – Definizione di terreno agricolo*
- Art.5 – Soggetto attivo*
- Art.6 – Soggetti passivi*

### **Capo II – Disposizioni semplificative**

- Art.7 – Fabbricati inagibili o inabitabili*
- Art.8 – Immobili esenti*
- Art.9 - Determinazione della base imponibile*

### **Capo III - Imposta, Aliquote, Riduzioni, Detrazioni**

- Art.10 - Determinazione dell'imposta*
- Art.11 - Determinazione delle aliquote*
- Art.12 - Diversificazione delle aliquote*
- Art.13 - Abitazione principale*
- Art.14 - Detrazione per l'abitazione principale*

### **Capo IV - Liquidazione e accertamento dell'imposta**

- Art.15 - Modifiche regolamentari*
- Art.16 - Versamenti e accertamento*

### **Capo V - Riscossione e rimborso**

- Art.17 - Versamento dell'imposta*
- Art.18 - Differimento o rateizzazione dei versamenti*
- Art.19 - Rimborso per sopravvenuta inedificabilità*

### **Capo VI - Disposizioni finali**

- Art.20 - Rinvio*
- Art.21 - Entrata in vigore*

# REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

## Capo I - Disposizioni preliminari

### Art 1 - Presupposto dell'imposta

Il presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio del Comune.

### Art. 2 - Definizione di fabbricato

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta nel catasto edilizio urbano o anche che vi deve essere ancora iscritta.
2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero dalla data di effettiva utilizzazione, anche prima della definizione dei lavori.

### Art. 3 - Definizione di area edificabile

1. Per area edificabile si intende il terreno che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune.
2. Sono inoltre considerate edificabili:
  - a) le aree di estensione minore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti, che però risultino idonee ad essere incluse in programmi edificatori per vicinanza ad altre aree inedificate;
  - b) le aree che per caratteristiche di ubicazione, accessibilità, sviluppo edilizio della zona di appartenenza mostrino attitudine all'edificazione indipendentemente dalla destinazione fattane dal proprietario o dall'esclusione dallo strumento urbanistico;
  - c) le aree sulle quali sia in corso una costruzione, che risultino da una demolizione di fabbricato, o che siano soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'art.31, comma 1, lett. c, d, e, della legge n.457/1978;
  - d) le aree in genere che presentino possibilità effettive di edificabilità secondo i criteri previsti dall'art.5-bis del Dl n.333/1992, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
3. Non sono considerate edificabili:
  - a) le aree occupate dai fabbricati come definiti al precedente art.2 e dalle loro pertinenze;
  - b) le aree espressamente soggette a vincolo di inedificabilità;
  - c) i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale, iscritti negli elenchi comunali previsti dall'art.11 della legge n.9/1963. L'iscrizione nei detti elenchi ha effetto per l'intero periodo di imposta; la cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

### Art. 4 - Definizione di terreno agricolo

E' terreno agricolo quello adibito all'esercizio dell'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento del bestiame, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

### Art. 5 - Soggetto attivo

L'imposta comunale sugli immobili è accertata, liquidata e riscossa dal Comune.

### Art. 6 - Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili, come definiti al precedente art.1, ovvero il titolare di diritto reale di godimento, anche se non residente nel territorio dello Stato o non vi abbia la sede legale o amministrativa o non vi esercita l'attività.
2. Per gli immobili ceduti in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricato non classato, ma classificabile nel gruppo catastale D, il locatario assume la qualità di soggetto passivo dal 1° gennaio successivo alla data di stipula del contratto di locazione finanziaria.
3. L'imposta non si applica per gli immobili di proprietà comunale ovvero di cui il Comune è titolare di diritto reale di godimento quando la loro superficie ricade interamente o prevalentemente sul suo territorio.

## Capo II - Disposizioni semplificative

### Art. 7 - Fabbricati inagibili o inabitabili

1. Ai fini dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista dall'art.8, comma 1 del Dlgs. n.504/1992, per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, fatiscente, pericolante). Si considerano inagibili i fabbricati nei quali il tetto di copertura o il solaio o i muri perimetrali o di confine presentano lesioni tali da costituire pericolo con rischio di crollo totale o parziale.
2. Sono considerati inagibili, altresì, i fabbricati per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a persone o cose.
3. L'inagibilità o inabitabilità è certificata dall'ufficio tecnico comunale. In alternativa il contribuente ha la facoltà di provarla mediante dichiarazione sostitutiva di notorietà.

### Art. 8 - Immobili esenti

1. L'esenzione prevista dall'art.7, comma 1 lett. i) del Dlgs. n.504/1992, compete esclusivamente per i fabbricati utilizzati e posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dagli enti non commerciali.
2. L'esenzione prevista dall'articolo suddetto lett. a), è estesa anche agli immobili, posseduti dagli enti elencati nella stessa normativa, non destinati esclusivamente a fini istituzionali.

### Art. 9 - Determinazione della base imponibile (valore dell'immobile)

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito dall'ammontare della rendita catastale, rilevata al 1° gennaio dell'anno di imposizione, aumentata del 5%; a tale ammontare si applicano 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) e in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
  - 100 volte per tutti gli altri fabbricati iscritti in categoria catastale A (immobili a destinazione ordinaria), B (immobili per uso di alloggi collettivi), C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.
2. Per gli immobili di interesse storico o artistico la base imponibile è costituita dalla rendita catastale determinata applicando la tariffa prevista per le abitazioni di categoria catastale A/5, classe 1<sup>a</sup>, aumentata del 5%, con l'applicazione del moltiplicatore 100; in questo caso il moltiplicatore viene applicato anche nei casi di immobili di categoria A/10.
3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e contabilizzati a parte, fino alla data di attribuzione della rendita catastale il valore è determinato, all'inizio di ogni anno o alla data di acquisizione dell'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento risultante dalle scritture contabili, e applicando i coefficienti stabiliti annualmente dal Ministero delle finanze.

- 3/1. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura prevista dal regolamento adottato con decreto del Ministero delle finanze n.701/1994.
- 3/2. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili che il locatore è tenuto a fornire tempestivamente al locatario per il calcolo.
4. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati al precedente n.3, non iscritti in catasto, ovvero che abbiano subito variazioni permanenti che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta se esperita la procedura prevista dal regolamento di cui al precedente n.3/1. In mancanza della rendita proposta, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati simili già iscritti.
5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio, come stabilito nel Dlgs. n.504/1992, art.5, comma 5. A tale scopo, con deliberazione della Giunta comunale, è approvata la tabella contenente i valori da applicare per le varie zone territoriali del Comune. La tabella, che fa parte integrante del presente regolamento, può essere modificata periodicamente e ha effetto per gli anni successivi a quello in corso alla data di sua adozione.
- 5/1. Non si fa luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta dovuta per le aree fabbricabili sia stata tempestivamente pagata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella suddetta.
6. Per i terreni agricoli, il valore è costituito dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, aumentato del 25% con ulteriore applicazione del moltiplicatore 75.
- 6/1. I terreni agricoli, come definiti al precedente art.3, punto 3, lett.c), sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:
- a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 50 milioni e fino a 120 milioni;
  - b) del 50% di quella gravante sulla parte eccedente 120 milioni e fino a 200 milioni;
  - c) del 25% di quella gravante sulla parte eccedente 200 milioni.
- 6/2. Ai fini della determinazione dell'imposta, si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati in comuni diversi; la detrazione e le riduzioni sono ripartite proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e rapportati al periodo dell'anno durante il quale si verificano le condizioni prescritte e alle quote di possesso.

### Capo III - Imposta, Aliquote, Riduzioni, Detrazioni

#### Art.10 - Determinazione dell'imposta

L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel Comune nel periodo considerato.

#### Art.11 - Determinazione delle aliquote

1. Le aliquote sono stabilite dal Comune, con deliberazione adottata dalla Giunta municipale entro il 31 ottobre di ogni anno, con effetto dal 1° gennaio successivo.
2. Se la deliberazione non è adottata entro i termini, si applica l'aliquota del 4 per mille.
3. La deliberazione è pubblicata, per estratto, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

#### Art.12 - Diversificazione delle aliquote

1. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille né superiore al 7 per mille, diversificata entro tali limiti con riferimento agli immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o se alloggi non locati.
2. Può essere prevista un'aliquota ridotta, non inferiore al 4 per mille, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate, con contratto registrato, ovvero cedute a titolo gratuito a parenti in linea retta entro il secondo grado,

sempre che siano utilizzate come abitazione principale. Per la cessione a titolo gratuito, in sostituzione del contratto registrato, è sufficiente produrre una dichiarazione, indicando specificamente i soggetti, l'oggetto e la durata della concessione.

3. Può essere prevista un'aliquota del 4 per mille, per un periodo non superiore a tre anni, da applicare a fabbricati realizzati per la vendita e non venduti da imprese che hanno per oggetto prevalente o esclusivo la costruzione e l'alienazione di immobili.

#### Art.13 - Abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente, proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale di godimento, dimora abitualmente con i familiari, in conformità delle risultanze anagrafiche.
2. Sono equiparate alle abitazioni principali:
  - a) le unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari;
  - b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli II.AA.CC.PP.;
  - c) le unità immobiliari possedute da anziani o disabili che acquisiscano la residenza permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che non risultino locate.
  - d) le unità immobiliari possedute da cittadini italiani non residenti nel territorio nazionale, a condizione che non risultino locate;
  - e) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale ancorché possedute da persone fisiche conviventi con il titolare dell'abitazione principale. Si considerano pertinentziali anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C2, C6, C7, ancorché ubicate in edifici separati dall'abitazione principale;
3. Sono, altresì, considerate abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta fino al secondo grado. Per tale fattispecie, oltre all'aliquota ridotta, si applica la detrazione prevista per l'abitazione principale.
4. Il beneficio suddetto decorre dall'anno successivo a quello in cui si è verificata la condizione prevista al comma precedente e in seguito a istanza circostanziata prodotta dal richiedente.

#### ***Modifiche apportate al punto 4) con la deliberazione n.108 del 18 marzo 2002:***

"Il beneficio suddetto decorre dall'anno in cui si è verificata la condizione prevista dal comma 3) e deve essere comprovata dal contratto di comodato gratuito regolarmente registrato".

#### Art. 13 bis – Abitazione principale senza detrazione

1. E' abolita la detrazione applicata alle unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta fino al secondo grado. (***Deliberazione N.227 del 29.05.2003***)

#### Art.14 - Detrazione per l'abitazione principale

1. Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale si detraggono, fino alla concorrenza del suo importo, lire 200.000 (Euro 103,29) rapportate al periodo dell'anno nel quale si protrae la destinazione. Se l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale si protrae la destinazione.
2. L'ammontare della detrazione se non trova capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, viene computata, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze dell'abitazione principale stessa.
3. La detrazione può essere elevata fino a lire 500.000, nel rispetto degli equilibri di bilancio, con la deliberazione di cui all'art.11 del presente regolamento. Tale facoltà può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

**Aggiunta all'art.14, inserita con la deliberazione n.227 del 29 maggio 2003:**

“La detrazione viene aumentata di € 51,64 in presenza di persona fisica di età superiore a 65 anni con reddito accertato (tramite attestazione ISEE ai sensi del D.L. 31.3.1998 n.109, come modificato dal D.L. 3.5.2002 n.130) di € 6.713,98 ai sensi della legge 448/2001”

Capo IV - Liquidazione e accertamento dell'imposta

Art.15 - Modifiche regolamentari

1. A decorrere dall'annualità di imposta 1999 sono soppressi:
  - a) l'obbligo di presentare la dichiarazione e la denuncia di variazione di cui all'art.10, comma 4 del Dlgs. n.504/92;
  - b) l'obbligo della liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà, incompletezza o inesattezza della dichiarazione, di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, di cui all'art.11, commi 1 e 2 del suddetto D.lgs. n.504/92;
  - c) la sanzione per omessa presentazione o per infedeltà della dichiarazione, di cui all'art.14, commi 1 e 2 del Dlgs. n.504/92, come sostituito dall'art.14 del Dlgs. n.473/97;
2. Con la medesima decorrenza del comma 1 è introdotto l'obbligo del contribuente di comunicare al comune gli acquisti, le cessazioni e modificazioni della soggettività passiva, intervenute nel corso dell'anno, entro il primo semestre dell'anno successivo. Tale comunicazione non assume valore di dichiarazione e ha il semplice valore di supporto, insieme agli altri dati ed elementi in possesso del comune, per l'esercizio dell'attività di accertamento sostanziale. Deve contenere l'individuazione dell'unità immobiliare interessata e l'indicazione della causa che ha determinato il mutamento relativo alla soggettività passiva. Nel caso di contitolarità, da parte di più soggetti, la comunicazione fatta da uno dei contitolari libera gli altri.
3. **Per la mancata comunicazione si applica la sanzione amministrativa di lire 300.000 (Euro 154,94) riferita a ciascuna unità immobiliare.**

Art.16 - Versamenti e accertamento

1. E' confermato l'obbligo del contribuente di eseguire, in autotassazione entro le prescritte scadenze del 30 giugno (in acconto) e 20 dicembre (a saldo) di ogni anno, il versamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento continua a essere pagato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del comune.
2. I versamenti si considerano regolarmente eseguiti anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri.
3. **La Giunta comunale, tenuto conto delle capacità operative dell'ufficio tributi e sulla base di criteri selettivi informati ad equità ed efficienza, può procedere ad individuare, per ciascun anno di imposta, gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo.**
4. Per incentivare l'attività di accertamento, una percentuale pari al 2% delle somme effettivamente riscosse, viene destinata alla costituzione di un fondo interno da ripartire annualmente tra il personale del servizio tributi del comune che ha partecipato all'attività di accertamento.
5. Il funzionario responsabile ICI verifica, servendosi di ogni elemento e dato utili, comprese le comunicazioni di cui al punto 2 dell'art.15, anche mediante collegamento con i sistemi informativi immobiliari, la situazione di possesso del contribuente ICI nel corso dell'anno considerato; determina la complessiva imposta dovuta e se riscontra il mancato o incompleto versamento emette apposito atto, motivato, denominato “avviso di accertamento per omesso

versamento ICI” con l’indicazione dell’ammontare di imposta ancora da corrispondere e dei relativi interessi.

6. Sull’ammontare dell’imposta non versata tempestivamente entro le previste scadenze, o resa tempestiva mediante il ravvedimento operoso ai sensi delle lett. a) e b) dell’art.13 del Dlgs. n.572/97 e successive modifiche, si applica la sanzione amministrativa del trenta per cento, ai sensi dell’art.13 del Dlgs. n.471/97. La sanzione è irrogata con l’avviso di accertamento di cui al precedente punto 3.
7. Alla sanzione amministrativa suddetta non è applicabile la definizione agevolata (riduzione ad un quarto) prevista dagli artt. 16, comma 3 e 17, comma 2 del D.lgs. n.472/97, né quella prevista dall’art.14, comma 4 del Dlgs. n.504/92, come sostituito dall’art.14 del Dlgs. n.473/97.
8. L’avviso di accertamento deve essere notificato, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l’imposizione.
9. L’accertamento può essere definito con adesione del contribuente, secondo i criteri stabiliti dal Dlgs. n.218/1997, come recepito nell’apposito regolamento comunale.

## Capo V - Riscossione e rimborso

### Art.17 - Versamento dell’imposta

I versamenti, sia in autotassazione che conseguenti ad accertamento, devono essere effettuati presso l’ufficio postale su apposito bollettino di conto corrente intestato alla Tesoreria comunale, ovvero, utilizzando lo stesso bollettino, direttamente alla Tesoreria comunale.

### Art.18 - Differimento o rateizzazione dei versamenti

Con apposita deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell’imposta possono essere sospesi o differiti, per tutti i contribuenti o per categorie specifiche, nei casi di:

- a) gravi calamità naturali;
- b) particolari situazioni di disagio economico, individuate nella deliberazione suddetta.

### Art.19 - Rimborso per sopravvenuta inedificabilità

1. Per la aree divenute inedificabili spetta al contribuente il rimborso dell’imposta pagata, oltre gli interessi legali, per il periodo decorrente dall’ultimo acquisto dell’area per atto fra vivi e, comunque, per un periodo non eccedente cinque anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni.
2. La procedura di rimborso si attiva a richiesta specifica del contribuente interessato, secondo le modalità previste dall’art.13 del Dlgs n.504/1992.

## Capo VI - Disposizioni finali

### Art.20 - Rinvio

Per quanto concerne l’accertamento con adesione, la riscossione coattiva e il sistema sanzionatorio, si rimanda agli specifici regolamenti.

### Art.21 - Entrata in vigore

Le disposizioni del presente regolamento hanno effetto con riferimento agli anni di imposta 2000 e seguenti.

\* \* \*

---

Il presente regolamento è stato approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n.48 del 14.4.1999, parzialmente annullata dal Co.Re.Co. in data 10.6.1999 decisione n.5433/5017 e con la deliberazione di rettifica del Commissario Straordinario n.110 del 9.8.1999, riscontrata esente da vizi di legittimità in data 2.9.1999 decisione n.7792/7289.

---