

# **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/03/2006

## **TITOLO I**

### **IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA**

#### **Articolo 1**

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.

#### **Articolo 2**

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 in cui è comunque utilizzato.

#### **Articolo 3**

Definizione di area fabbricabile

1. Per area fabbricabile si intende 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.

2. Non sono considerate edificabili:

a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2 del 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 diretta 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.

#### **Articolo 4**

Definizione di terreno agricolo

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

## **TITOLO II**

### **SOGGETTI DELL'IMPOSTA**

#### **Articolo 5**

##### **Soggetti passivi**

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

3.

L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

#### **Articolo 6**

##### **Soggetto attivo**

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune.

## **TITOLO III**

### **BASE IMPONIBILE**

#### **Articolo 7**

##### **Base imponibile**

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1, come determinato a norma di questo titolo.

#### **Articolo 8**

##### **Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto**

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto 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.

## **Articolo 9**

### Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico

1. 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 10**

### Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D

1. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote d'ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministro delle finanze.

2. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali.

3. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

## **Articolo 11**

### Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto

1. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nell'articolo precedente, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701.

2. In mancanza della rendita proposta a norma del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.

## **Articolo 12**

### Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5 D. Lgs 504/1992 e s.m.i., non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'I.C.I. dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori medi di mercato individuati periodicamente e

per zone omogenee dalla Giunta Comunale, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico ovvero da terzi professionisti.

2. Anche nell'ipotesi in cui i valori delle aree siano stati determinati sulla base di quanto previsto dal comma precedente, rimane peraltro ferma la possibilità di accertare il maggior valore delle aree fabbricabili, nel momento in cui tale maggior valore risulti da atti pubblici posti in essere dai soggetti passivi d'imposta, in cui sia stato dichiarato un valore di mercato superiore a quello determinato in base ai valori individuati dal Comune.

### **Articolo 13**

Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio.

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 3, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

### **Articolo 14**

Base imponibile dei terreni agricoli

1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a settantacinque.

### **Articolo 15**

Base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale

1. I terreni agricoli 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 soggetto al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire e fino a 120 milioni di lire;
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;
- c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire e fino a 250 milioni di lire.

2. Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più comuni, l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso.

### **Articolo 15 bis**

#### Immobili utilizzati da Enti non commerciali

1. Ai sensi del comma 1, lettera c), dell'art. 59 del D. Lgs. 446/1997 e dell'art. 7, comma 2 bis della Legge 02/12/2005 n. 248, si stabilisce che l'esenzione dall'I.C.I., prevista all'art. 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali di cui all'art. 87 comma 1 lettera c) del Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22/12/1986 n. 917, compete esclusivamente per i fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore, a prescindere dalla natura eventualmente commerciale ivi svolta dallo stesso Ente.
2. L'esenzione tuttavia compete anche qualora i fabbricati siano solo utilizzati dall'Ente ed il possessore li abbia concessi in comodato.
3. Ai sensi dell'art. 1, comma 133 della Legge 23/12/2005 n. 266 non si dà luogo a rimborsi per versamenti che siano stati effettuati in relazione agli immobili di cui ai commi precedenti da parte dell'Ente utilizzatore, a fronte della natura eventualmente commerciale delle attività ivi svolte dallo stesso Ente.
4. Sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dalle O.N.L.U.S., che operano sul territorio comunale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

## **TITOLO IV**

### **DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE DELL'IMPOSTA. RIDUZIONI E DETRAZIONI.**

#### **Articolo 16**

##### Determinazione delle aliquote

1. L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione da adottare entro la data di approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio di riferimento dello stesso.
2. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.

#### **Articolo 17**

##### Diversificazione tariffaria

1. Fermo quanto stabilito dall'art. 23, comma 3, del presente regolamento, l'aliquota deve essere deliberata annualmente in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopo di lucro.
2. La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

#### **Articolo 18**

##### Determinazione dell'imposta

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

### **Articolo 19**

#### Riduzione per i fabbricati 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 dette condizioni.

2. L'inagibilità o inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

3. In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità o l'inabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

### **Articolo 20**

#### Nozione di abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche, come definite dall'art. 817 del Codice Civile"

2. Si considerano parti integranti della abitazione principale le pertinenze destinate in modo durevole al servizio della stessa, ancorchè distintamente iscritte in catasto nelle categorie catastali C2 (depositi, cantine e simili) C6 (rimesse e autorimesse), C7 (tettoie chiuse o aperte), a condizione che appartengano ad un medesimo corpo immobiliare contraddistinto da un unico numero civico o a corpi immobiliari posti nelle immediate vicinanze, anche se con accesso da vie diverse.

3. Il rapporto pertinenziale viene riconosciuto limitatamente ad un solo immobile per ognuna delle categorie indicate nel precedente comma;

4. Il diritto reale che ha per oggetto la pertinenza deve corrispondere al diritto reale sull'immobile adibito ad abitazione principale;

5. Ai fini di usufruire della agevolazione di cui al comma 1 il contribuente ha l'onere di provare, tramite autocertificazione, la sussistenza delle condizioni richieste entro i termini per effettuare il versamento in acconto per l'anno di riferimento;

6. Nel caso in cui vengano a mancare le condizioni previste per l'agevolazione, il contribuente è tenuto a comunicare tali circostanze all'ufficio entro 30 giorni dal loro verificarsi.

### **Articolo 21**

#### 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 dei 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 cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;

2. Sono altresì equiparate alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso gratuito:

- a) ai parenti in linea retta e collaterale fino al secondo grado (genitori, figli e nonni);
- b) al coniuge, ancorchè separato o divorziato;
- c) agli affini entro il primo grado (suoceri, generi e nuore).

### **Articolo 22**

#### Detrazione per l'abitazione principale

1. All'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo compete una detrazione la cui misura è determinata, nei limiti minimo e massimo stabiliti dalla Legge, con delibera dell'organo competente da assumere entro la data di approvazione del bilancio di previsione. La detrazione è rapportata 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.
2. Con la deliberazione precitata la detrazione può essere elevata fino alla concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo;
3. La detrazione potrà essere aumentata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazione di particolare disagio economico-sociale, specificatamente individuati con il precitato atto deliberativo.

## **TITOLO V**

### **NORME FINALI**

#### **Articolo 23**

#### Comunicazione e dichiarazione I.C.I.

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera l), punto 1 D. Lgs. 446/1997 ed allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, si stabilisce che, per tutti gli acquisti, variazioni, cessazioni o modificazioni della soggettività passiva avvenuti a decorrere dall'anno precedente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, il contribuente sia tenuto a comunicare al Comune l'intervenuta variazione mediante apposita comunicazione, da effettuarsi entro il termine ultimo previsto per la presentazione in via telematica della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si è verificato l'acquisto ovvero in cui è avvenuta la variazione.
2. Se tale comunicazione è sottoscritta da tutte le parti del rapporto vale come dichiarazione sia di acquisizione sia di cessazione della soggettività passiva.
3. La comunicazione può essere congiunta per tutti i contitolari dell'immobile.
4. La comunicazione deve essere effettuata sulla base di apposito modello predisposto dal Comune (All. A al presente regolamento) e dallo stesso messo a disposizione dei contribuenti. Si considera comunque a tutti gli effetti comunicazione la dichiarazione di variazione I.C.I. presentata in base al modello ministeriale di cui all'art. 10, comma 4, D. Lgs. 504/1992.

#### **Art. 23 bis**

#### Attività di accertamento

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera l), punto 1 D. Lgs. 446/1997 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6, comma 5 bis D. Lgs. 472/1997, il Comune non provvede all'attività di controllo puramente formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati.

2. Restano salvi gli effetti degli avvisi di liquidazione già emessi ed è comunque esclusa la restituzione di quanto pagato.

3. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera l), punto 3 D. Lgs. 446/1997, si stabilisce che l'avviso di accertamento per omessa, parziale o tardiva comunicazione ovvero per omesso, parziale o tardivo versamento, contenente la liquidazione dell'imposta o della maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, debba essere notificato al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

#### **Articolo 24**

##### Immobili appartenenti a più soggetti passivi

1. Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione e il versamento relativo fatti da uno dei contitolari libera gli altri.

2. Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministrazione del condominio.

#### **Articolo 25**

##### Rimborso dell'imposta per sopravvenuta inedificabilità

1. Per le aree divenute inedificabili al contribuente spetta il rimborso limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto fra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente dieci anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.

#### **Articolo 26**

##### Norme di rinvio

1. Per quanto concerne l'accertamento, la riscossione anche coattiva, le esenzioni e le agevolazioni, e le sanzioni, si rinvia agli specifici regolamenti.

#### **Articolo 27**

##### Entrata in vigore

1. Ai sensi dell'art. 53 della L. 388/2000 il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2001.

---