

REGOLAMENTO DISCIPLINANTE L'APPLICAZIONE DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

(aggiornato alle modifiche apportate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11
del 04.02.2003 avente efficacia a decorrere dal 1 gennaio 2003)

Art. 1 -Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs.15 dicembre 1997 n. 446 - disciplina dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I. - di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni.

Art. 2 - Immobili utilizzati da Enti non commerciali

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili di cui all'art. 7 D.Lgs. 30 dicembre 1992 n° 504. Tuttavia l'esenzione di cui alla lett. i) del citato decreto spetta solo per gli immobili posseduti da organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) ed utilizzati direttamente per lo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali e sanitarie, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985 n° 222, cioè delle attività di religione o di culto dirette all'esercizio del culto ed alla cura delle anime, a scopi missionari inclusi gli immobili destinati ad attività di formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi ed all'educazione religiosa.

Art. 3 - Detrazione per abitazione principale

1. Dall'imposta dovuta, per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo o da questi concessa in uso gratuito a parenti in linea retta entro il terzo grado ed utilizzata come abitazione principale, si detrae un importo stabilito annualmente dal Comune e comunque non inferiore a € 103.29, già duecentomila lire, rapportate al periodo dell'anno per il quale sussiste la destinazione. La detrazione può essere stabilita in misura diversa per diverse categorie di contribuenti in ragione di particolari ragioni di disagio economico sociale individuate con deliberazione della Giunta comunale.
2. La detrazione spetta fino a concorrenza dell'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le sue pertinenze. Sono tali le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C2 (magazzini e locali di deposito), C6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e C7 (tettoie chiuse o aperte) destinate a servizio dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, effettivamente utilizzate per l'utilizzo per il quale sono state o saranno iscritte al Catasto.
3. Se l'immobile è adibito ad abitazione principale di più soggetti, la detrazione spetta a ciascun soggetto passivo proporzionalmente alla quota per la quale si verifica la destinazione ad abitazione principale. La detrazione che eccede l'imposta dovuta per l'immobile destinato ad abitazione è utilizzata in riduzione dell'imposta dovuta per le pertinenze. Se i soggetti per i quali si verifica la destinazione ad abitazione principale sono parenti in linea retta entro il terzo grado e non sono obbligati al versamento dell'imposta per l'immobile adibito ad abitazione principale, la detrazione spetta al soggetto passivo proporzionalmente alla quota per la quale si verifica la destinazione ad abitazione principale per questi soggetti ed alla percentuale di possesso dell'immobile. La detrazione concessa per ogni abitazione principale ai soggetti

passivi non può comunque essere superiore a quella massima stabilita annualmente dal Comune.

4. Per abitazione principale s'intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale, ovvero i di lui parenti in linea retta entro il terzo grado hanno la residenza
5. Per gli anziani residenti in Istituti di Ricovero si considera abitazione principale l'unità immobiliare in cui hanno dimorato abitualmente prima del ricovero, purché mantenuta a propria disposizione.

Art. 4 - Aree fabbricabili

1. Sono considerate aree fabbricabili le aree dotate di edificabilità derivante dalle previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali. Le aree, site in zone per cui sussiste il requisito dell'edificabilità, ricadenti nelle fasce di rispetto sono considerate edificabili in quanto conferiscono volumetria al restante terreno o ai lotti contigui. Sono comunque considerate fabbricabili le aree utilizzate a scopo edificatorio. Sono considerate aree fabbricabili le aree su cui insistono fabbricati diroccati per i quali sussista la possibilità di recupero in base agli strumenti urbanistici del Comune.
2. Il Consiglio Comunale stabilisce il valore venale delle aree fabbricabili al 1 gennaio di ogni anno che considera congruo e che utilizzerà per gli accertamenti e le liquidazioni dell'imposta dovuta per l'intero anno d'imposta.
3. Il valore venale è stabilito tenuto conto dei seguenti elementi:
 - ubicazione;
 - indice di edificabilità;
 - destinazione d'uso consentita;
 - potenzialità edificatoria del singolo appezzamento, e cioè disponibilità di volumetria altoedificatoria, estensione, servitù gravanti sul terreno, pendenza, manica utile, rispetto delle distanze dai confini;
 - accessibilità;
 - vincoli dettati dall'obbligo di piani urbanistici di dettaglio;
 - presenza di urbanizzazioni primarie e distanza;
 - valori unitari cui sono stati negoziati terreni simili nello stesso tempo e luogo per i quali si procede alla vantazione;
 - abbattimenti di valore previsti ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio.

Art. 5 - Terreni siti in aree edificabili e destinati ad attività agricola - Terreni che costituiscono pertinenza di immobili.

1. Non si considerano aree fabbricabili i terreni destinati ad attività agricola quando ricorrano le seguenti condizioni:
 - a. il terreno dev'essere condotto dal proprietario, da chi vanta altro diritto reale su di esso o da altro soggetto che abbia titolo idoneo e che sia parente in linea retta od in linea collaterale al massimo di secondo grado del proprietario o del titolare di diritto reale, ovvero da loro familiari risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; il titolo che legittima alla conduzione del terreno deve avere data certa;

- b. il terreno dev'essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;
 - c. il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo dichiarato ai fini fiscali, esclusi i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume d'affari dei soggetti esonerati dalla presentazione della dichiarazione IVA si presume pari al limite massimo previsto dall'art. 34 del DPR 633/1972.
 - d. chi conduce il fondo dev'essere iscritto negli elenchi della gestione previdenziale degli agricoltori presso l'Inps, ex scau, ed aver versato contributi per almeno 100 giornate lavorative nell'anno per il quale è chiesta l'agevolazione;
2. Le aree di pertinenza di fabbricati iscritti al Catasto fabbricati con attribuzione di rendita e ad essi contigue, ancorché distintamente accatastate e qualora siano di dimensioni inferiori o uguali ai 200 metri quadri, si considerano parte integrante del fabbricato. Qualora la superficie di tali aree sia complessivamente superiore a tale limite, non si considererà pertinenza la sola superficie eccedente.

Art. 6 - Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati

1. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano inidoneità all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, art.31, comma 1, lettere a) b).
2. I fabbricati di cui al comma precedente devono presentare, a titolo esemplificativo, almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - mancanza della copertura;
 - mancanza dei serramenti;
 - mancanza delle scale di accesso;
 - strutture pericolanti (muri perimetrali, copertura, solai);
 - mancanza dell'impianto elettrico, idrico, sanitario.
3. Non è considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.
4. Sono fatte salve le situazioni di inagibilità o inabitabilità dovute a motivazioni di tipo igienico-sanitario riconosciute con provvedimento dell'Unità Sanitaria Locale (esempio: mancanza impianto idrico, sanitario, insalubrità).
5. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inabitabilità, successivamente verificabile da parte del Comune.
6. Il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità è portato a conoscenza del Comune con la dichiarazione di cui all'art. 10 del decreto legislativo n. 504/1992.

Art. 7 - Fabbricati rurali

1. I fabbricati rurali, anche iscritti al Catasto dei Fabbricati, in quanto accessorio del terreno coltivato sono soggetti ad imposta secondo le disposizioni applicabili ai terreni agricoli.

2. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili si definisce la posizione dei fabbricati o porzioni di essi destinati ad edilizia abitativa e dei fabbricati non abitativi o porzioni di essi strumentali all'attività agricola.
3. I fabbricati o porzioni di essi destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:
 - a. il fabbricato dev'essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo (proprietà od altro diritto reale, affitto, comodato) conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali; il titolo che legittima alla conduzione del terreno deve avere data certa;
 - b. l'immobile dev'essere utilizzato dai soggetti di cui al punto precedente sulla base di un titolo idoneo (proprietà od altro diritto reale, affitto, comodato), ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna, il titolo che legittima al possesso dell'immobile deve avere data certa;
 - c. il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a i 3.000 metri quadri ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;
 - d. il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo dichiarato ai fini fiscali, esclusi i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume d'affari dei soggetti esonerati dalla presentazione della dichiarazione IVA si presume pari al limite massimo previsto dall'art. 34 del DPR 633/1972;
 - e. i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane, appartenenti alle categorie A1 ed A8 ovvero le caratteristiche di lusso previste dal DM lavori pubblici 2 agosto 1969 in attuazione dall'art. 13 l. 2/7/49 n. 408 non possono comunque essere considerati rurali.
4. Fermi restando i requisiti di cui al comma precedente, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nel Comune o in Comuni confinanti.
5. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti di cui al precedente comma, anche al limite massimo di cinque vani catastali, o, comunque, ottanta metri quadri per un abitante e di un vano catastale, o comunque, venti metri quadri per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto fabbricati.

6. E' comunque riconosciuto il carattere di ruralità ai fabbricati non abitativi o porzioni di essi strumentali all'attività agricola che siano o siano stati strumentali alle attività agricole:
 - a. dirette alla coltivazione del terreno ed alla silvicoltura;
 - b. dirette all'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno ed alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse e mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste;
 - c. dirette alla manipolazione, trasformazione ed alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorché non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dal terreno e dagli animali allevati su di esso;
 - d. a condizione che non siano intervenute modifiche che possano variare la destinazione di dette costruzioni e che di fatto non siano utilizzate per altro scopo.
7. Deve altresì riconoscersi il carattere rurale alle costruzioni che siano o siano state strumentali all'attività agricola per le quali non siano intervenute modifiche che possano variarne la destinazione, che non siano utilizzate per altro scopo e che pertanto siano tuttora destinate:
 - a. alla protezione delle piante;
 - b. alla conservazione dei prodotti agricoli;
 - c. alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
 - d. ai fabbricati destinati all'agriturismo.
8. Indipendentemente dalle caratteristiche dei proprietari sono considerate rurali inoltre le porzioni di fabbricato già rurale destinate ad uso abitativo quando ricorrano le seguenti condizioni:
 - a. mancanza di allacciamento alla rete elettrica;
 - b. mancanza di allacciamento all'acquedotto;
 - c. prevalenza della destinazione agricola del fabbricato, e pertanto volumetria destinata ad uso abitativo inferiore al 40% della volumetria complessiva del fabbricato;
 - d. inesistenza di concessioni edilizie per il recupero del fabbricato a fini abitativi;
 - e. assenza di iscrizione del fabbricato al catasto dei fabbricati.
9. Per quanto riguarda il riconoscimento della ruralità per la parte destinata ad edilizia abitativa previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139 (articolo 2 che modifica il comma 3 dell'articolo 9 del Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 557) si applica la normativa più favorevole al contribuente per tutte le annualità dell'I.C.I. purché non esistano provvedimenti definitivi.

Art. 8 - Versamenti

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
2. La disposizione di cui al comma precedente ha effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore del presente regolamento.
3. Eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta, sia in sede di

liquidazione sulla base della dichiarazione che in sede di accertamento, od alla irrogazione di sanzioni devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

4. Nei casi di decesso, il versamento può essere effettuato a nome del deceduto per l'intera annualità, soltanto per l'anno in cui è avvenuto. Nella determinazione dell'imposta, in particolare per l'eventuale applicazione della detrazione per l'abitazione principale, si dovrà tenere conto dell'effettiva situazione in essere nei confronti del deceduto.
5. Nel caso di calamità naturali di grave entità, il Sindaco, con proprio provvedimento motivato, può stabilire il differimento e la rateizzazione del pagamento della rata I.C.I. in scadenza.

Art. 9 - Riscossione

1. La riscossione avviene in base a ruoli predisposti dal Comune mediante:
 - a. versamento diretto su conto corrente intestato al Comune e intrattenuto con banche o con le Poste Italiane Spa
 - b. versamento diretto al Tesoriere
 - c. versamento diretto al Concessionario
 - d. ruoli riscossi direttamente dal Comune.
2. La ricevuta di versamento rilasciata dalle Poste Italiane, dalla Banca presso la quale è intrattenuto il conto corrente, dal Tesoriere e dal Concessionario vale quietanza di versamento.
3. La Giunta Comunale, con delibera motivata, stabilisce, nel segno della maggiore efficienza gestionale, il metodo scelto per la riscossione.

Art. 10 - Riscossione coattiva

1. Il Comune procede alla riscossione coattiva:
 - a. tramite ruoli speciali consegnati per la riscossione al Concessionario
 - b. direttamente con le procedure previste dal RD 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 11 -Semplificazione

1. La Giunta Comunale, tenendo anche conto delle capacità operative dell'ufficio tributi, individua, per ciascun anno di imposta, sulla base di criteri selettivi informati a principi di equità e di efficienza, i gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo.
2. Per i predetti anni di imposta 1998 e precedenti, le operazioni di liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, sono effettuate sulla base di criteri selettivi fissati dalla Giunta comunale.

Art. 12 -Denuncia di variazione degli immobili

1. In luogo ed entro il termine di presentazione della dichiarazione annuale di

variazione degli immobili di cui all'art. 10 comma 4 del D.Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992, decreto legislativo di istituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, i soggetti passivi di imposta possono presentare una denuncia di variazione dell'immobile.

2. Tale denuncia contiene tutti gli elementi essenziali per l'identificazione del contribuente e dell'immobile nonché per la liquidazione dell'imposta ed è redatta su modello approvato entro il 31 dicembre di ogni anno per l'anno successivo dal Funzionario Responsabile dei Tributi.
3. Sono informazioni essenziali: i dati anagrafici, la residenza ed il codice fiscale del contribuente e del denunciante, i dati catastali, il classamento e l'attuale condizione del fabbricato ovvero i dati catastali, l'ubicazione nel piano regolatore ed i vincoli all'edificabilità del terreno ed il diritto ad esenzioni ed a detrazioni per tutti gli immobili.

Art. 13 -Efficacia della norma

1. Il presente regolamento è efficace dal 1° gennaio 1999.

Art. 14 - Normativa di rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni dei Decreti Legislativi n. 504/92 e 446/97 e dei regolamenti comunali in materia tributaria.