

# **REGOLAMENTO SULL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)**

## **Art. 1 - Ambito di applicazione**

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili (ICI) di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 e successive modificazioni.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## **Art. 2 - Immobili utilizzati da Enti non commerciali**

**art. 59, comma 1, lett. c) del D.to L.vo 446/97**

L'esenzione ICI prevista all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.to L.vo 504/92 concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali compete esclusivamente a condizione che gli stessi immobili, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dal medesimo Ente non commerciale (secondo la definizione data all'art. 87, comma 1, lettera c) del T.U.I.R. approvato con D.P.R. 22.12.1986, n. 917).

Detta esenzione non si intende comunque applicabile per le attività che abbiano natura commerciale.

## **Art. 2 bis - Rendite presunte**

La soppressione dell'obbligo di utilizzazione della rendita presunta utile a determinare la base imponibile ICI introdotta dall'art.1, comma 173, lettera a) della legge 296/2006 (Finanziaria 2007), che ha abrogato l'articolo 5, comma 4, del decreto legislativo 504/1992, si intende nel senso che per gli immobili da dichiarare in catasto, oggetto di imposta comunale sugli immobili, non è più ammessa la possibilità che siano privi di rendita.

Il contribuente tenuto al versamento dell'imposta è pertanto tenuto a utilizzare i dati forniti dalla procedura DOCFA, da impiegarsi per la presenta-

zione della denuncia catastale nei termini previsti dalla legge, immediatamente disponibili.

Nell'eventualità di omessa o tardiva presentazione della dovuta denuncia catastale, la rendita che verrà attribuita all'immobile assume validità retroattiva sin dalla data di assoggettabilità all'imposta.

### **Art. 3 - Estensione delle agevolazioni relative alle abitazioni principali**

**art. 59, comma 1, lett. e) del D.to L.vo 446/97**

All'abitazione principale - come definita dall'art. 8, comma 2, del D.to L.vo 504/92 - al fine dell'applicazione di una eventuale aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate:

- a) l'unità immobiliare, precedentemente adibita ad abitazione principale, posseduta da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario, a condizione che la stessa non risulti locata od occupata da persone diverse da quelle conviventi al momento del cambiamento di residenza;
- b) l'abitazione concessa dal proprietario in uso gratuito a coniuge, figli o genitori, nonni o nipoti in linea retta che la occupano quale loro abitazione principale; la detrazione spetta anche se l'unità immobiliare viene concessa in uso gratuito ai figli o genitori del coniuge non separato, nonché al coniuge, o al coniuge del figlio o del genitore, separato o divorziato. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Decreto legge 27.5.2008, n. 93, convertito dalla legge 126 del 5.6.2008 - "Art. 1 - Esenzione ICI prima casa":  
"A decorrere dall'anno 2008 e' esclusa dall'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l'unita' immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.  
Per unita' immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intende quella considerata tale ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, nonché quelle ad esse assimilate dal comune con regolamento o delibera comunale vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall'articolo 8, commi 2 e 3, del citato decreto n. 504 del 1992..."

Sulla base delle disposizioni del presente regolamento, della legislazione vigente, nonché delle risoluzioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze che forniscono chiarimenti in merito all'applicazione dell'esenzione ICI si precisa che:

- L'esenzione dall'imposta e l'applicazione della detrazione per abitazione principale non spettano in caso di fabbricato (o quote di esso) dato in uso gratuito a fratelli o sorelle (parenti di secondo grado - linea collaterale), nipote e zio, bisnonno e bisnipote (parenti di terzo grado - linea retta o collaterale), cugini (parenti di quarto grado - linea collaterale);
- L'esenzione dall'imposta non spetta in caso di fabbricato (o quote di esso) dato in uso gratuito al coniuge non convivente (salvo l'ipotesi prevista dall'articolo 6, comma 3-bis del decreto legislativo n. 504/92), nonché ad affini (parenti del coniuge o coniuge di parenti): suoceri, nuora, genero, ecc.; in tali casi spetta unicamente la detrazione ammessa dal regolamento comunale;
- L'esenzione dall'imposta e/o la detrazione non spettano comunque qualora non vi sia utilizzo a titolo completamente gratuito.

Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste mediante la presentazione della comunicazione prevista dal successivo art. 8.

Per due o più unità immobiliari contigue, occupate contemporaneamente dal contribuente ad uso abitazione principale, deve essere presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime; l'agevolazione non potrà decorrere da data antecedente all'avvenuta presentazione della richiesta di variazione con conseguente attribuzione di nuova rendita.

I comproprietari di più immobili, anche adiacenti, non potranno utilizzare la detrazione per diverse unità immobiliari qualora risultino anagraficamente conviventi.

Ai fini di garantire la verificabilità delle dichiarazioni prodotte dal contribuente - nel caso di omessa tempestiva richiesta delle agevolazioni per abitazione principale - non è ammissibile la retroattività della prova contraria alla presunzione di coincidenza dell'abitazione principale con la residenza anagrafica.

Le pertinenze dell'abitazione principale usufruiscono dell'aliquota, delle detrazioni, delle agevolazioni e dell'eventuale esenzione previste per la stessa. La pertinenza è considerata parte integrante dell'abitazione principale anche se distintamente iscritta in catasto, purché sia appartenente al medesimo proprietario, o titolare di diritto reale di godimento sull'abitazione, sia localizzata nelle vicinanze nonché durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

Rientrano nella nozione di pertinenza unicamente le unità immobiliari classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse private) e C/7 (tettoie chiuse od aperte).

Nell'eventualità di più locali accessori, in presenza di più abitazioni di proprietà, le pertinenze attribuibili alle singole abitazioni dovranno essere proporzionate al numero delle unità immobiliari residenziali.

#### **Art. 4 - Rimborso per dichiarata inedificabilità delle aree**

**art. 59, comma 1, lett. f) del D.to L.vo 446/97**

Per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione di nuovo strumento urbanistico comunale, il contribuente - anche in considerazione dell'opportunità edificatoria offerta e non utilizzata - non potrà richiedere il rimborso dell'imposta pagata negli anni precedenti.

#### **Art. 5 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

**art. 59, comma 1, lett. g) del D.to L.vo 446/97**

Il valore venale delle aree edificabili è individuato secondo un procedimento di stima che consideri elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprendente considerazioni afferenti a circostanze momentanee o particolari.

In via prioritaria (quando ve ne sia la disponibilità) il valore venale di un'area edificabile è rappresentato - senza effetto retroattivo rispetto alla data dell'evento - dal valore di acquisto (indicato nel rogito notarile ovvero nella dichiarazione di successione) oppure dal valore determinato in una perizia giurata di stima redatta ai sensi dell'art. 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448 e s.m.i. o per qualsiasi altra evenienza.

Il valore venale da considerarsi è quello al 1° gennaio di ogni anno, salvo il caso di mutamento delle condizioni urbanistiche o di trasferimento di proprietà, nel qual caso la decorrenza da assumere è quella dell'evento.

Per le aree per cui non sia disponibile - sulla base dei commi precedenti - un valore certo, l'Amministrazione, con specifico provvedimento approvato dalla Giunta Comunale, potrà determinare (periodicamente e per zone omogenee) i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. I valori stabiliti avranno validità anche per gli anni successivi qualora non intervenga nuova deliberazione di aggiornamento o modifica.

Nella valutazione dei valori venali minimi l'Amministrazione Comunale dovrà tener conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, delle destinazioni d'uso consentite, degli oneri da sostenersi per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi di mercato derivanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, nonché dei diversi tempi di attuazione del potenziale edificatorio del terreno dovuti all'adozione, all'approvazione comunale e regionale dello strumento urbanistico o

all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Non si farà luogo ad accertamento in merito al valore dell'area fabbricabile nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti.

Nell'eventualità che il Comune non provveda a deliberare i valori minimi di cui all' art. 59, comma 1, lett. g) del D.to L.vo 446/97, sarà comunque facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tributi stabilire, con propri provvedimenti, criteri di valutazione da utilizzare nella determinazione di specifici valori delle aree edificabili.

Tali valutazioni potranno anche non riguardare l'interesse dei terreni edificabili e non rappresenteranno, in ogni caso, i valori minimi di cui ai commi precedenti (prerogativa esclusiva dell'Amministrazione Comunale).

Qualora il contribuente, con propria dichiarazione, attribuisca ai fini ICI un valore venale delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori minimi determinati dall'Amministrazione Comunale o dall'Ufficio Tributi, il medesimo non potrà richiedere alcun rimborso relativo alla eccedenza di imposta eventualmente versata.

Non si considerano edificabili ai fini della corresponsione dell'imposta i terreni:

- destinati a verde pubblico (senza alcuna possibilità edificatoria);
- siti in zona agricola;
- siti in area edificata satura o parzialmente satura su cui siano consentiti e/o realizzati limitati ampliamenti in misura forfetaria (aumenti di S.U.L. una tantum o non superiori al 20%) senza incremento del numero di unità immobiliari esistenti; qualora - su terreni ubicati in tali zone - dovessero essere realizzati ampliamenti in misura superiore, nuove costruzioni ovvero incremento nel numero delle unità immobiliari sarà dovuta l'imposta (senza l'applicazione di sanzioni e con prescrizione quinquennale) calcolata in proporzione all'intera S.U.L. realizzata;
- accatastati come pertinenza di fabbricati, alle condizioni di cui al comma successivo.

Affinché un'area edificabile possa perdere le proprie caratteristiche impositive perché pertinenziale ad un fabbricato:

- deve esistere proporzione tra l'ampiezza del terreno ed il fabbricato collegato;
- deve comunque intervenire una oggettiva e funzionale modificazione dello sta-

to dei luoghi che sterilizzi, in concreto e stabilmente, ogni possibilità edificatoria;

- deve essere chiaramente espressa la volontà del contribuente a legare il terreno all'immobile mediante collegamento pertinenziale al N.C.E.U.

In tale eventualità sarà solerzia dell'Amministrazione comunale, in sede di successiva variazione del P.R.G.C., procedere alla ridefinizione urbanistica dell'area.

Per la determinazione della superficie del lotto di proprietà del contribuente non sono influenti i frazionamenti o la parcellizzazione rilevabili al catasto terreni.

Le aree destinate a servizi, anche se eventualmente da dismettere, individuate all'interno di zone di nuovo impianto da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, o similari, dotate comunque di indice di utilizzazione fondiaria, sono da considerarsi aree fabbricabili.

Le aree destinate a servizi, con possibilità edificatoria pubblica, sono da considerarsi a tutti gli effetti edificabili. La capacità edificatoria - dipendente esclusivamente dalla iniziativa della pubblica amministrazione - si stabilisce possa realizzarsi unicamente al momento dell'acquisizione da parte dell'ente pubblico; pertanto la corresponsione dell'imposta (determinata sul valore attribuito per la cessione) potrà avvenire in unica soluzione, senza applicazione di sanzioni o interessi, al momento del trasferimento dal proprietario all'ente utilizzatore e con una prescrizione quinquennale.

L'obbligo di comunicazione ai proprietari di terreni edificabili previsto dall'art. 31, comma 20, della legge 27.12.2002 n. 289 si intende comunque applicabile per gli strumenti urbanistici entrati in vigore successivamente al 1° gennaio 2003. I dati relativi ai proprietari potranno essere desunti presso gli archivi catastali al momento della comunicazione.

La comunicazione prevista si considera avvenuta - ai fini ICI - quando eseguita a mezzo raccomandata A.R., notifica, posta elettronica certificata o qualsiasi altro mezzo che ne garantisca il ricevimento; non è comunque da considerarsi indispensabile quando il proprietario sia venuto a conoscenza delle caratteristiche edificatorie del terreno a mezzo di documenti rilasciati dalla Pubblica Amministrazione, di atto di acquisto, o abbia comunque dimostrato - sulla base di propri comportamenti - di esserne a conoscenza.

Qualora la comunicazione avvenga in ritardo rispetto alle date di

scadenza dei pagamenti, il tributo continua ad essere dovuto, ma non saranno addebitati al contribuente le sanzioni e gli interessi di mora.

### **Art. 6 - Fabbricati fatiscenti o inabitabili**

#### **art. 59, comma 1, lett. h) del D.to L.vo 446/97**

Ai fini della fruizione della riduzione di cui all'art. 8, comma 1, del D.to L.vo 504/92 le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato sono così identificate:

- a) esecuzione di lavori di ristrutturazione totale dell'immobile, tali da richiederne il rilascio e renderlo interamente inagibile ed inabitabile, a seguito di regolare concessione edilizia e limitatamente al periodo di validità della stessa;
- b) totale inusufruibilità dell'immobile derivante esclusivamente da motivi statici che ne impediscano oggettivamente l'accesso.

Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni richieste per fruire della riduzione mediante la presentazione della comunicazione prevista dal successivo art. 8 nonché della dichiarazione sostitutiva prevista all'art. 8, comma 1, del D.to L.vo 504/92.

### **Art. 7 - Modalità di versamento**

In aggiunta alle attuali modalità di pagamento tramite il concessionario della riscossione o l'utilizzo del modello di pagamento unificato (F24), i versamenti dell'imposta potranno essere effettuati sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune ovvero con l'utilizzazione di altri sistemi di volta in volta resi disponibili da nuove norme e da nuovi servizi che garantiscano congrui tempi di riversamento delle somme e affidabilità nella rendicontazione.

La riscossione diretta a mezzo conto corrente postale intestato al Comune o con versamento presso la Tesoreria Comunale trova immediata applicazione per quanto riguarda gli avvisi di accertamento ed i ravvedimenti operosi; per ogni modifica delle modalità di versamento dell'ICI ordinaria dovrà invece essere adottato apposito motivato atto deliberativo.

I versamenti ICI effettuati da un contitolare, dall'eventuale contribuente deceduto o da eredi per conto degli altri si possono considerare regolarmente effettuati purché ne venga fornita idonea dimostrazione. Il Comune richiederà alla persona che ha eseguito il versamento - o agli eventuali eredi - di rila-

sciare apposita dichiarazione dalla quale emerga la disponibilità ad attribuire ad altri il versamento effettuato.

**Art. 8 - Dichiarazione di variazione e comunicazione di dati utili per la determinazione dell'imposta**

A fronte della soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI operato dall'art. 37, comma 53, del decreto legge 4.7.2006, n. 223, come convertito nella legge 4.8.2006, n. 248, resta ferma la necessità da parte del contribuente di portare a conoscenza del Comune gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta che non siano riscontrabili attraverso le procedure telematiche previste.

In tali casi permane pertanto l'obbligo per il contribuente di presentare la dichiarazione prevista dall'art. 10 del decreto legislativo 504/1992 a mezzo dello specifico modello ministeriale approvato.

La comunicazione di sole informazioni indispensabili per la richiesta di riduzioni o agevolazioni potrà avvenire senza l'adozione di particolari modelli specifici, anche a mezzo posta raccomandata, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno in cui si è verificata la modificazione.

**Art. 9 - Interessi sulle somme dovute e da rimborsare**

**art. 1, comma 165, della legge 27.12.2006 n. 296**

La misura annua degli interessi dovuti per imposta non versata è determinata nel valore del tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data di scadenza prevista dalla normativa.

Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento o di diritto al rimborso.

**Art. 10 - Differimento dei termini**

**art. 59, comma 1, lett. o) del D.to L.vo 446/97**

Il Sindaco, nel caso di calamità naturali di grave entità, può stabilire con proprio provvedimento motivato il differimento del pagamento di una o più



rate ICI in scadenza nonché dei termini di presentazione delle dichiarazioni o comunicazioni di cui all'art. 8 del presente regolamento.

### **Art. 11 - Sanzioni**

L'omessa presentazione della dichiarazione prevista dall'art. 8 è punita con una sanzione amministrativa pari al 200% (duecento per cento) dell'imposta non versata, con un minimo di € 51,65. La sanzione è ridotta al 100% (cento per cento), con un minimo di € 51,65, se la comunicazione è presentata entro 30 giorni dal termine di scadenza.

La presentazione di dichiarazione errata o priva di dati ed elementi rilevanti ai fini della individuazione dell'immobile, del soggetto passivo o della determinazione dell'ammontare del tributo dovuto comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pari al 75% della maggiore imposta dovuta, con un minimo di € 51,65.

A seguito di mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei termini di cui alla richiesta, o per la loro mancata, incompleta o infedele compilazione, si applica la sanzione amministrativa di € 206,58.

Le sanzioni amministrative di cui ai commi precedenti sono cumulabili e - ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D.to L.vo 473/97 - sono ridotte a un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo e degli interessi - se dovuti - nonché della sanzione.

L'omissione della comunicazione per la segnalazione di presupposti utili all'ottenimento di agevolazioni o riduzioni, prevista dall'ultimo comma dell'art. 8, causa la non applicabilità delle agevolazioni concedibili al contribuente.

Contestualmente agli avvisi di accertamento emessi vengono addebitate al contribuente oltre alle sanzioni, al maggior tributo ed agli interessi (quando dovuti) le spese sostenute per la notifica di tutti gli atti inerenti. L'importo di dette spese può essere stabilito in misura fissa forfetaria con apposito atto della Giunta Comunale.

### **Art. 12 - Accertamento con adesione**

**art. 59, comma 1, lett. m) del D.to L.vo 446/97**

Con specifico regolamento da approvarsi dal Comune potrà essere introdotto l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal D.to L.vo 19 giugno 1997 n. 218.

### **Art. 13 - Incentivi per il personale addetto**

**art. 59, comma 1, lett. p) del D.to L.vo 446/97**

In corrispondenza della realizzazione di particolari programmi, progetti obiettivo o comunque risultati positivi nell'attività di verifica ed accertamento dell'imposta possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'ufficio tributi.

Tali compensi sono definiti dalla Giunta Comunale e ripartiti in sede di contrattazione decentrata secondo le modalità e quant'altro previsto nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro.

### **Art. 14 - Importi minimi**

**art. 1, comma 168, della legge 27.12.2006 n. 296**

Non è dovuto alcun versamento da parte del contribuente, né sono effettuati rimborsi da parte dell'ente, qualora l'importo complessivo dell'imposta da versare sia inferiore a € 5,00. Tale importo non è in alcun modo da intendersi come franchigia sull'intero importo da versare.

Per le operazioni di accertamento l'importo di € 5,00 è da intendersi comprensivo delle somme dovute anche per sanzioni ed interessi.

### **Art. 15 - Entrata in vigore**

Il presente regolamento - come modificato dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 19 marzo 2010 - entra in vigore il 1° gennaio 2010

## **REGOLAMENTO SULL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)**

Art. 1 - Ambito di applicazione	1
Art. 2 - Immobili utilizzati da Enti non commerciali <i>(art. 59, comma 1, lett. c) del D.to L.vo 446/97)</i>	1
Art. 2 bis - Rendite presunte	1
Art. 3 - Estensione delle agevolazioni relative alle abitazioni principali <i>(art. 59, comma 1, lett. e) del D.to L.vo 446/97)</i>	2
Art. 4 - Rimborso per dichiarata inedificabilità delle aree <i>(art. 59, comma 1, lett. f) del D.to L.vo 446/97)</i>	4
Art. 5 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili <i>(art. 59, comma 1, lett. g) del D.to L.vo 446/97)</i>	4
Art. 6 - Fabbricati fatiscenti o inabitabili <i>(art. 59, comma 1, lett. h) del D.to L.vo 446/97)</i>	7
Art. 7 - Modalità di versamento	7
Art. 8 - Dichiarazione di variazione e comunicazione di dati utili per la determinazione dell'imposta	8
Art. 9 - Interessi sulle somme dovute e da rimborsare <i>(art. 1, comma 165, della legge 27.12.2006 n. 296)</i>	8
Art. 10 - Differimento dei termini <i>(art. 59, comma 1, lett. o) del D.to L.vo 446/97)</i>	8
Art. 11 - Sanzioni	9
Art. 12 - Accertamento con adesione <i>(art. 59, comma 1, lett. m) del D.to L.vo 446/97)</i>	10
Art. 13 - Incentivi per il personale addetto <i>(art. 59, comma 1, lett. p) del D.to L.vo 446/97)</i>	10
Art. 14 - Importi minimi <i>(art. 1, comma 168, della legge 27.12.2006 n. 296)</i>	10
Art. 15 - Entrata in vigore	10