



COMUNE DI SAN ZENONE DEGLI EZZELINI
Provincia di Treviso

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA
COMUNALE SUGLI IMMOBILI "I.C.I."

Articolo 1	SOGGETTO ATTIVO	A chi è dovuta l'ICI ?
------------	-----------------	------------------------

1. A decorrere dall'anno 1993, soggetto attivo dell'imposta è il Comune di SAN ZENONE DEGLI EZZELINI per gli immobili siti interamente o prevalentemente sul proprio territorio.
2. La prevalenza va intesa come quota superiore al 50% della superficie complessiva dell'immobile.

Articolo 2	SOGGETTO PASSIVO	Chi deve pagare l'ICI ?
------------	------------------	-------------------------

1. Soggetti passivi dell'imposta (contribuenti) sono i titolari, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività, dei seguenti diritti sugli immobili individuati nel successivo articolo 3:
 - a) **Proprietà**: è il diritto di godere e disporre dell'immobile in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico;
 - b) **Usufrutto**: è il diritto di godere dell'immobile, utilizzandolo e percependone i frutti, comunque, rispettandone la destinazione economica;
 - c) **Uso**: è il diritto di servirsi di un immobile e, se fruttifero, di raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni del titolare di tale diritto e della sua famiglia;
 - d) **Abitazione**: è il diritto di abitare la casa adibita a residenza familiare e le sue pertinenze, limitatamente ai bisogni del titolare di tale diritto e della sua famiglia. Il diritto di abitazione, se effettivamente esercitato, si costituisce, per il coniuge superstite, automaticamente come previsto nell'articolo 540 del codice civile;
 - e) **Enfiteusi**: è il diritto di godere di un fondo altrui in modo perpetuo o per un periodo non inferiore a 20 anni, con l'obbligo di migliorare il fondo stesso e di pagare un canone;
 - f) **Superficie**: è il diritto, su autorizzazione del proprietario del terreno (che mantiene la proprietà dello stesso), a fare e mantenere sul suolo una costruzione di cui si acquista la proprietà;
 - g) **Locazione finanziaria** (comunemente denominata leasing): è il contratto che intercorre fra un'impresa che concede ad un utilizzatore il godimento di un bene immobile per un tempo determinato a fronte del pagamento di un canone periodico e con pattuizione della facoltà, al termine di tale contratto, di prorogarlo oppure di acquisire la proprietà del bene. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario;
 - h) **Assegnazione di alloggio al socio di cooperativa edilizia**: il diritto di abitazione sorge con l'assegnazione al socio della cooperativa edilizia dell'alloggio anche in via non definitiva.
2. Nel caso di costituzione dei diritti reali di godimento di uso, usufrutto o abitazione, soggetto passivo è il titolare di tali diritti. Il titolare della sola "nuda proprietà" non è considerato soggetto passivo e, pertanto, è escluso da qualsiasi adempimento relativo agli obblighi di dichiarazione e relativo versamento.
3. Tutti i diritti elencati al comma 1 (con esclusione del diritto di abitazione per il coniuge superstite) devono essere costituiti mediante atti redatti in forma scritta e regolarmente registrati.
4. La natura di contribuente si acquista dalle seguenti date:
 - a) per atti fra vivi, dalla data di stipula degli atti di cui al precedente comma 3;
 - b) in deroga a quanto previsto nella lettera a), in caso di fabbricati classificabili nel gruppo D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la

- qualità di contribuente a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria;
- c) in caso di successione sia legittima che testamentaria, dalla data di decesso del “de cuius”;
 - d) nel caso di usucapione, fin dalla data del possesso dell'immobile così come indicato nella sentenza di riconoscimento di tale diritto;
 - e) in tutti gli altri casi, dalla data di acquisizione del diritto reale così come previsto dal codice civile.

Articolo 3	OGGETTO DELL'IMPOSTA	Su quali immobili si paga l'ICI ?
------------	----------------------	-----------------------------------

1. Costituiscono oggetto dell'imposta gli immobili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, elencati nei commi successivi.

2. **Fabbricati**

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare⁽¹⁾ che è o deve essere iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) con attribuzione di rendita autonoma e distinta⁽²⁾. Rientrano, pertanto, nel concetto di fabbricato anche le seguenti unità immobiliari seppure non ancora iscritte al N.C.E.U.:

- a) di nuova costruzione, ricostruzione o ristrutturazione⁽³⁾ che sono in attesa di assegnazione di rendita da parte del N.C.E.U. Tali unità acquisiscono la natura di fabbricato dalla data di ultimazione dei lavori, quale risulta dal “certificato di fine lavori” ovvero, se antecedente, dalla data dell'effettivo utilizzo⁽⁴⁾;
- b) che, avendo perso i requisiti di ruralità⁽⁵⁾ (fabbricati “ex rurali”), devono essere iscritte al N.C.E.U. nei termini previsti dalla legge. Tali unità acquisiscono la natura di fabbricato dal momento in cui hanno perso almeno uno dei requisiti di “ruralità” previsti dalla normativa vigente;
- c) che, “condonate o condonabili” in base alla normativa vigente, devono essere iscritte al N.C.E.U. Tali unità acquisiscono la natura di fabbricato a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori così come risulta dalla pratica di sanatoria edilizia ovvero, se antecedente, dalla data di effettivo utilizzo.

L'area occupata dal fabbricato e quella che ne costituisce pertinenza (intendendosi come tale esclusivamente quella che risulta iscritta al N.C.E.U. unitamente al fabbricato oppure se non individuata al N.C.E.U. quella parte di superficie determinabile in base al rapporto fra volumetria edificata e lo specifico coefficiente di edificabilità) è considerata parte integrante del fabbricato in quanto la rendita assegnata a quest'ultimo assorbe anche la redditività del terreno.

3. **Aree fabbricabili**

- a) Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base:
 - 1) agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
 - 2) alle possibilità effettive di edificazione, indipendentemente dagli strumenti urbanistici.
- b) Rientrano, pertanto, nel concetto di aree fabbricabili anche i seguenti immobili:
 - 1) le aree (comprendendo non solo l'area di risulta ma anche quella pertinenziale che consente di determinare la volumetria massima edificabile) nelle quali sono in atto interventi di demolizione, recupero e ristrutturazione di fabbricati così come individuati al precedente comma 2;

- 2) le aree che, pur non risultando edificabili in base agli strumenti urbanistici, sono, di fatto, utilizzate a scopo edificatorio (limitatamente al periodo compreso fra la data di inizio e quella di ultimazione dei lavori) come, ad esempio:
 - aree in zona agricola nelle quali sono in corso interventi di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione di fabbricati;
 - aree nelle quali sono in corso interventi di costruzione, ricostruzione, recupero di fabbricati abusivi che, ai sensi della normativa vigente, sono sanabili mediante condono edilizio;
 - 3) le aree che, soggette ad espropriazione per pubblica utilità, sono destinate alla realizzazione di edilizia pubblica ed edilizia residenziale.
- c) Non rientrano, invece, nel concetto di aree fabbricabili i seguenti immobili:
- 1) le aree pertinenziali dei fabbricati che non sono autonomamente edificabili e la cui redditività, comunque, è assorbita dalla rendita del fabbricato;
 - 2) le aree che, soggette ad espropriazione per pubblica utilità, sono destinate a verde pubblico, viabilità e, comunque, ad interventi diversi da quelli di edilizia pubblica;
 - 3) le aree sulle quali gravano vincoli di inedificabilità;
 - 4) i terreni che, pur risultando edificabili in base agli strumenti urbanistici, sono posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale che mantengono sul fondo l'utilizzazione per lo svolgimento delle attività agricole così come precisate nel successivo comma 4.
- d) In caso di variazione degli strumenti urbanistici, l'immobile acquisisce o perde la caratteristica di "area fabbricabile" dalla data di adozione dello strumento urbanistico generale da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

4. Terreni agricoli

- a) Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle seguenti attività:
 - 1) coltivazione del fondo;
 - 2) silvicoltura;
 - 3) allevamento di animali e attività connesse.
- b) Le attività sopra elencate devono essere svolte da:
 - 1) coltivatore diretto o imprenditore agricolo individuato secondo le definizioni previste dalle norme in materia di I.C.I.. Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi predisposti dagli uffici provinciali del servizio per i contributi agricoli e pubblicati nell'albo comunale;
 - 2) soggetti diversi dal coltivatore diretto o imprenditore agricolo che coltivano il fondo non per l'esclusivo autoconsumo familiare ma al fine della commercializzazione dei prodotti che richiede il rilascio della partita IVA.

Articolo 4	ESCLUSIONI ED ESENZIONI	Quali gli immobili esclusi e quali quelli esenti?
------------	-------------------------	---

1. Sono **immobili esclusi** dall'imposta quelli che non sono classificabili come fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli, e che a titolo esemplificativo, si elencano di seguito:
 - a) le aree pertinenziali dei fabbricati che non sono autonomamente edificabili e la cui redditività, comunque, è assorbita dalla rendita del fabbricato, ancorché distintamente iscritte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Ai fini della sussistenza del vincolo pertenziale devono concorrere:
 - il requisito soggettivo ovvero l'appartenenza del bene accessorio e del bene principale in proprietà al medesimo soggetto;
 - il requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni dimostrabile dall'inglobamento dell'area pertenziale nella rendita catastale del fabbricato. In mancanza del requisito oggettivo l'area a servizio del fabbricato è da ritenersi pertenziale nel limite massimo di 800 mq. o, in rapporto all'indice edificatorio, quella eccedente la possibilità di ampliamento di 400 mc. del fabbricato esistente;
 - per fabbricati pertinenziali in Cat. C2 il vincolo di pertenzialità si ritiene esistente nel limite della superficie di mq. 150;
 - b) terreni che, non compresi fra le aree edificabili negli strumenti urbanistici, non sono abitualmente adibiti ad attività agricole e, quindi, non rientrano nemmeno nel concetto di terreni agricoli quali ad esempio:
 - 1) terreni normalmente inutilizzati (cosiddetti terreni "incolti");
 - 2) terreni destinati a verde o a parcheggi pubblici o privati;
 - 3) terreni privi di reddito dominicale, utilizzati direttamente per attività industriali, artigianali, ecc. che non consentano un utilizzo edificatorio;
 - 4) terreni (cosiddetti piccoli appezzamenti, orticelli e simili) sui quali le attività agricole sono finalizzate esclusivamente all'autoconsumo familiare, nel limite massimo di 300 mq.;
 - c) fabbricati rurali che mantengono i requisiti di ruralità.

2. Sono **immobili esenti** dall'imposta, per il periodo durante il quale sussistono le condizioni prescritte, quelli di seguito elencati:
 - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende sanitarie locali (A.S.L.), dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome, ad eccezione di quelli destinati ad attività commerciali, industriali, artigianali, direzionali e residenziali;
 - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali (musei, archivi, cineteche, emeroteche e simili) posseduti dallo Stato, da privati, da enti pubblici, da istituzioni e fondazioni, quando al possessore non derivi alcun reddito dalla utilizzazione dell'immobile;
 - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, e le loro pertinenze, purché compatibili con le norme costituzionali;
 - e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede;

- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali volte all'integrazione sociale e all'assistenza dei soggetti portatori di handicap, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina;
- i) gli immobili posseduti da enti non commerciali e organizzazioni non lucrative di utilità sociale ("ONLUS") destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana.

Articolo 5	BASE IMPONIBILE	<i>Su cosa si paga l'ICI ?</i>
------------	-----------------	--------------------------------

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili, di cui al precedente articolo 3, rapportato alla quota ed al periodo di possesso come specificato nei successivi commi.

2. Il **valore degli immobili** è determinato secondo i seguenti criteri:

a) **Fabbricati iscritti in catasto**

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 (rivalutate, dall'anno d'imposta 1997 e fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, del 5%), i seguenti moltiplicatori:

- | | | |
|--|------------------|-----|
| 1) Fabbricati categorie A, B, e C (escluso A10 e C1) | moltiplicatore = | 100 |
| 2) Fabbricati categorie D e A10 | moltiplicatore = | 50 |
| 3) Fabbricati categoria C1 | moltiplicatore = | 34 |

b) **Fabbricati non iscritti in catasto**

Ai sensi dell'art. 1, comma 336, della Legge 30.12.2004 n. 311 è previsto l'obbligo per il Comune di segnalare all'Agenzia del Territorio la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, e di richiedere ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al Decreto del Ministro delle Finanze 19.04.1994 n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita.

Ai sensi dell'art. 1, comma 337, della Legge 30.11.2004 n. 311 le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune.

c) Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D

Per i fabbricati classificabili nel gruppo 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 sulla base delle scritture di bilancio (stato patrimoniale e registro beni ammortizzabili – immobili) alla data di inizio di ciascun anno solare applicando ai costi di acquisizione o incrementativi gli appositi coefficienti ministeriali. I costi di acquisizione degli immobili contribuiscono da subito a formare la base imponibile mentre i costi incrementativi rilevano dal 1° gennaio dell'anno successivo. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura "DOCFA" di 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; in mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili (con gli stessi criteri indicati nel precedente periodo) del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

d) Aree fabbricabili

- 1) Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- 2) Il Consiglio Comunale, al fine di evitare al massimo l'insorgere di contenzioso e di azioni di accertamento, con la deliberazione di cui al successivo art. 6, comma 1, può determinare, per zone omogenee e secondo le destinazioni urbanistiche, i valori di riferimento delle aree edificabili. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero quali quelli di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica⁽³⁾, la base imponibile è costituita dal valore dell'area 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. Per i fabbricati in zona agricola viene ridotto del 50% il valore catastale dell'abitazione.

e) Terreni agricoli

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente all'1 gennaio dell'anno di imposizione (rivalutate, dall'anno d'imposta 1997 e fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, del 25%), un moltiplicatore pari a 75 (settantacinque). Per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli, la base imponibile è determinata secondo il seguente schema:

Valore del terreno (*)	Base imponibile	Coefficiente di calcolo
Fino a € 25.822,84	Nulla	Nulla
Fino a € 61.974,83	(valore - 25.822,84)	x 0,30
Fino a € 103.291,38	10.845,59 + (valore - 61.974,83)	x 0,50
Fino a € 129.114,22	31.503,87 + (valore - 103.291,38)	x 0,75
Oltre	50.871,00 + (valore - 129.114,22)	x 1,00
(*) Si considera il valore complessivo dei terreni condotti dal medesimo soggetto anche se ubicati nel territorio di più comuni		

La detrazione di € 25.822,84 e le riduzioni della base imponibile si applicano in proporzione al valore del terreno, alla quota e alla durata del possesso nel corso dell'anno.

3. La **quota di possesso** indica la percentuale di proprietà o di altro diritto reale sugli immobili oggetto d'imposta.
4. Il **periodo di possesso** va considerato per mesi interi. A tal fine i mesi durante i quali il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

Articolo 6	DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE	Chi decide le aliquote ICI ed entro quali limiti ?
------------	-------------------------------	--

1. Annualmente il Consiglio Comunale, nei termini previsti per l'approvazione del bilancio di previsione annuale, stabilisce l'aliquota ordinaria, in misura compresa tra il 4 e il 7 per mille⁽⁶⁾, ed eventuali aliquote superiori e/o inferiori rispetto a quella ordinaria da applicare al valore imponibile degli immobili.
2. Qualora la deliberazione non venga adottata entro i termini di cui al comma 1, si intendono prorogate le aliquote in vigore nell'anno precedente.
3. La deliberazione concernente la determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili, I.C.I., è pubblicata per estratto sulla "Gazzetta Ufficiale".

Articolo 7	DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA	Come si calcola l'imposta lorda ?
------------	-----------------------------	-----------------------------------

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile, calcolata secondo i criteri indicati nel precedente articolo 5, la aliquota o le aliquote previste dal precedente articolo 6 in relazione alle condizioni indicate.

Articolo 8	DETRAZIONI E RIDUZIONE	Quali sono le agevolazioni ICI ?
------------	------------------------	----------------------------------

1. Il Consiglio Comunale, con la stessa deliberazione con la quale annualmente determina le aliquote ICI, stabilisce la misura (da € 103,29 a € 258,23), della detrazione da applicare all'imposta dovuta per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale⁽⁷⁾.
2. Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare e le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto limitatamente ai locali strettamente funzionali alla stessa abitazione (ad esempio garage, cantine, soffitti, ripostigli, ecc.):

- a) nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento e i suoi familiari vi dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche;
 - b) posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, adibita ad abitazione a condizione che non risulti locata;
 - c) appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari, aventi la residenza anagrafica nel comune, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti o Aziende per l'edilizia economica residenziale (ad esempio ATER);
 - d) posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti occupata da terzi;
 - e) classificata nella categoria A, con esclusione delle categorie A/1 e A/8 sulla base di apposite richieste corredate da autocertificazione ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 sullo stato di famiglia e sulla classificazione catastale dell'immobile in presenza delle seguenti condizioni: nucleo familiare al cui interno sia presente un componente con invalidità al 100% come previsto dalle normative vigenti;
 - f) concessa in uso gratuito a parenti ed affini in linea retta entro il 2° grado di parentela ed affinità, adibite a loro abitazione principale.
- 3 Qualora il Consiglio Comunale non determini alcuna misura le detrazioni si intendono prorogate di anno in anno.
4. In caso di più contitolari che dimorano nella stessa abitazione principale (come individuata nel precedente comma 2), la detrazione di cui al presente articolo va suddivisa tra loro in parti uguali indipendentemente dalle rispettive quote di possesso. Qualora l'abitazione principale sia occupata da uno solo dei contitolari la detrazione spetta interamente allo stesso.
5. La detrazione si applica in occasione dei singoli versamenti dell'imposta e secondo le stesse percentuali riferite ai versamenti medesimi secondo le misure di cui al successivo articolo 9, comma 2.
6. Per i fabbricati inagibili o inabitabili:
- a) l'imposta è ridotta del 50 per cento se i fabbricati sono dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non sono utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio urbanistica con perizia a carico del proprietario su domanda, redatta in carta semplice, da parte del contribuente. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
 - b) la riduzione dell'imposta si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio urbanistica oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva, in osservanza alle disposizioni vigenti in materia, attestante lo stato di inagibilità o inabitabilità. Per il riconoscimento di tale riduzione va presentata la relativa comunicazione di cui al successivo articolo 11;
 - c) sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo dell'integrità fisica o alla salute delle persone. Non possono considerarsi tali gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla

conservazione, manutenzione, recupero, restauro, ristrutturazione, ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

Articolo 9	VERSAMENTI	Quando e come si paga l'ICI ?
-------------------	-------------------	--------------------------------------

1. L'imposta è dovuta per anni solari a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma imposizione tributaria. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
2. **Termini per i versamenti**
 - a) i contribuenti devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune, per l'anno in corso in due rate, ricadenti nel termine fissato dalla legge;
 - b) i predetti soggetti possono, tuttavia, versare l'imposta dovuta per l'intero anno in un'unica soluzione, entro il termine di scadenza della prima rata.
3. In caso di successione legale o testamentaria il versamento della rata scaduta può essere effettuato entro il sesto mese successivo al decesso.
4. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.
5. Il versamento dell'intera imposta dovuta da più contitolari di immobili, e solo per essi, può essere effettuato anche per conto di tutti gli altri da un solo contitolare.
6. Modalità di versamento
 - a) L'imposta deve essere corrisposta mediante versamento, direttamente, oppure utilizzando il modello di pagamento F24, o tramite conto corrente postale al Comune o con altre modalità eventualmente determinate, come individuato al successivo articolo 10.
 - b) Qualora il soggetto di cui al successivo articolo 10 sia diverso dalla Tesoreria Comunale, il pagamento dell'imposta può avvenire comunque presso la medesima direttamente o tramite conto corrente postale.
 - c) Quando l'imposta complessivamente dovuta risulta inferiore ad € 5,16 i versamenti non devono essere eseguiti.

Articolo 10	RISCOSSIONE ORDINARIA	Chi riscuote l'ICI ?
--------------------	------------------------------	-----------------------------

1. La scelta del soggetto tenuto alla riscossione dell'imposta avviene, tramite deliberazione del Consiglio comunale, fra uno dei seguenti soggetti e, nel rispetto delle procedure indicate alla lettera b) del comma 5 dell'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 e senza comportare oneri aggiuntivi per il contribuente:
 - a) direttamente tramite la Tesoreria comunale;

- b) azienda speciale (mediante convenzione) e società di capitali di cui all'articolo 113 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- c) concessionario ai sensi del D.Lgs. 13.04.1999, n. 112;
- d) società miste per la gestione presso altri comuni nel rispetto delle procedure vigenti in materia di affidamento della gestione dei servizi pubblici locali;
- e) soggetti iscritti nell'albo dei concessionari per l'accertamento e la riscossione delle entrate degli enti locali di cui all'articolo 53 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446.

Articolo 11	DICHIARAZIONI	<i>Come comunicare gli immobili posseduti al Comune ?</i>
--------------------	----------------------	--

1. I contribuenti devono comunicare tutte le variazioni intervenute ai propri immobili nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs. 18.12.1997, n. 463 concernente la disciplina del modello unico informatico.
2. Oltre ai casi di cui al precedente comma, e di cui all'art. 8, comma 6, lettera b), i contribuenti devono dichiarare le variazioni che comportino riduzione di imposta.
3. Le dichiarazioni di cui ai commi precedenti devono essere presentate su apposito modulo approvato dal Ministero delle Finanze, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio o la variazione è intervenuta.

Articolo 12	RAVVEDIMENTO OPEROSO	<i>Come rimediare in tempi brevi agli errori</i>
--------------------	-----------------------------	---

1. Il contribuente può porre rimedio ad eventuali infrazioni, violazioni od omissioni secondo i tempi e le modalità di cui all'articolo 13 D.Lgs. n. 472 del 18.12.1997 e successive modificazioni ed integrazioni, beneficiando della riduzione delle sanzioni⁽⁸⁾.

Articolo 13	LIQUIDAZIONE	
--------------------	---------------------	--

1. Sono eliminate tutte le operazioni di liquidazione diverse da quelle che rientrano nell'attività di accertamento di cui all'articolo 14.

Articolo 14	ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA	<i>Cosa succede se non si paga, si paga in modo parziale o non si comunicano i dati ICI ?</i>
--------------------	----------------------------------	--

1. Il comune emette motivato avviso di accertamento, in rettifica o d'ufficio, per omesso, parziale o tardivo versamento, nonché per omessa, incompleta o infedele dichiarazione di cui all'art. 11, contestando

l'imposta o maggiore imposta dovuta, le sanzioni e gli interessi, che va 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.

2. Il Comune, con provvedimento adottato dal Dirigente dell'ufficio competente, può conferire i poteri di accertamento a dipendenti dell'ente locale o dei soggetti affidatari, anche in maniera disgiunta, delle attività di accertamento e riscossione dei tributi ai sensi dell'art. 52, comma 5, lettera b), del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 e successive modificazioni.
3. Il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.
4. Il Comune, per la propria azione impositrice, si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base del Regolamento Comunale appositamente adottato, limitatamente alle aree edificabili.
5. Per i debiti non inferiori ad € 206,58 comprensivi di imposta, sanzioni ed interessi, risultanti da uno o più avvisi di liquidazione od accertamento, possono essere concesse, su specifica istanza del contribuente, prima dell'inizio della procedura di riscossione coattiva, rateizzazioni dei pagamenti dovuti alle condizioni e nei limiti seguenti:
 - durata massima: dodici mesi;
 - decadenza del beneficio concesso qualora si abbia il mancato pagamento alla scadenza anche di una sola rata;
 - applicazione degli interessi di rateizzazione nella misura prevista dal saggio di interesse legale vigente;
 - inesistenza di morosità relative a precedenti rateizzazioni o dilazioni;
 - versamento dell'importo della prima rata entro il termine di sessanta giorni dall'istanza del contribuente;
 - l'estinzione del debito avverrà a rate costanti per un massimo di quattro rate;
 - è consentita in ogni momento l'estinzione totale dell'intero debito comprensiva degli interessi sino a quel momento maturati;
 - l'accoglimento della richiesta di rateizzazione o dilazione di pagamento così come l'estinzione anticipata sarà formalizzato da un atto di approvazione sottoscritto dal Funzionario responsabile ICI;
 - l'ufficio, qualora la somma da rateizzare superi l'importo di € 5.164,56, dovrà richiedere adeguata polizza fidejussoria ipotecaria, bancaria o equipollente.

Articolo 15	IL FUNZIONARIO RESPONSABILE	<i>Chi gestisce l'ICI ?</i>
--------------------	------------------------------------	------------------------------------

1. La Giunta Comunale nomina, con proprio provvedimento, il funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.

2. Il predetto funzionario sottoscrive tutti i provvedimenti, le richieste, gli avvisi, gli atti connessi al contenzioso, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

Articolo 16	RISCOSSIONE COATTIVA	<i>Cosa succede se non si pagano gli avvisi di accertamento ?</i>
--------------------	-----------------------------	--

1. Le somme accertate dal comune per l'imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità indicate nell'articolo 9 del presente regolamento, entro il termine di 60 giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente in base ad una delle le seguenti modalità:
- a) mediante ruolo, secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 29.09.1973, n. 602 e successive modificazioni ed integrazioni, e al D.L. 30.09.2005 n. 203, convertito, con modificazioni, con Legge 02.12.2006 n. 248;
 - b) mediante ingiunzione secondo le disposizioni di cui al Regio Decreto 14.04.1910, n. 639, e successive modificazioni ed integrazioni, qualora il Comune svolga in proprio l'attività di riscossione coattiva o la affidi ai soggetti di cui alla lett. b), comma 5, dell'articolo 52 D.Lgs. n. 446/1997.
2. Nel caso di riscossione coattiva il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

Articolo 17	RIMBORSI	<i>Cosa fare quando si è pagato di più ?</i>
--------------------	-----------------	---

1. Disciplina generale:
- a) Il contribuente può presentare al comune al quale è stata versata l'imposta domanda di rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
 - b) Il diritto alla restituzione è accertato definitivamente in conseguenza ad un procedimento di contenzioso che si è concluso con una sentenza o atto divenuto definitivo.
Detto procedimento può riferirsi sia a contenzioso instaurato nei confronti del Comune, che a contenzioso nei confronti di altro Ufficio se riguardante i presupposti dell'imposta comunale sugli immobili.
Il diritto alla restituzione decorre dalla data di deposito dell'ultima sentenza o atto divenuto definitivo, o negli altri casi dalla data di comunicazione del relativo provvedimento.
2. Rimborsi in caso di contenzioso sulle rendite catastali o sul reddito o valore:
Per gli immobili, sui quali a seguito di ricorso del contribuente contro l'attribuzione della rendita, reddito o valore, sia stata definitivamente accertata una minore rendita, reddito o valore, il rimborso delle somme versate in eccedenza, da richiedersi entro i termini di cui al comma 1, compete dal giorno successivo alla data di deposito del ricorso presso la Commissione Tributaria, oppure, se precedente, dalla data di efficacia della rendita rettificata, come registrata dall'Agenzia del Territorio.
3. Rimborsi in caso di usucapione:

Il contribuente che ha provveduto al versamento dell'imposta per gli immobili oggetto di sentenza di usucapione a favore di terzi, ha diritto al rimborso dell'imposta, comprensiva degli interessi nella misura di cui al comma 6 del presente articolo, versata in eccedenza da richiedersi entro cinque anni dalla data di deposito della sentenza.

4. Rimborso in caso di aree divenute inedificabili:

Per le aree divenute inedificabili il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atti fra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente cinque anni. La domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di cinque anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità. La decorrenza del vincolo di inedificabilità viene stabilita dalla data di approvazione da parte del comune del relativo provvedimento urbanistico; qualora durante i tre anni successivi a tale provvedimento venga rimosso il vincolo di inedificabilità, il comune provvederà al recupero delle somme rimborsate per imposta ed interessi rivalutandole, in riferimento alla data della riacquisita natura edificatoria dell'area, con l'applicazione del tasso di interesse legale.

5. Interessi sui rimborsi:

Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi, nella misura indicata nell'art. 18, comma 4, calcolati con maturazione giorno per giorno, a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

6. Compensazione:

E' consentita la compensazione degli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili anche se relativa a periodi di imposta diversi, su richiesta del contribuente da effettuarsi entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso.

7. Esonero dal rimborso:

Non si fa luogo al rimborso quando l'importo complessivo risulta pari o inferiore ad € 5,16.

Articolo 18	SANZIONI ED INTERESSI	<i>Quanto si paga in più in caso di errori o omissioni</i>
--------------------	------------------------------	---

1. Per gli anni in cui è stato in vigore l'obbligo della comunicazione, per l'omessa comunicazione si applica la sanzione amministrativa da € 103,29 ad € 516,46 per ciascuna unità immobiliare. A partire dal 01 gennaio 2007, per l'omessa presentazione della dichiarazione prevista all'art. 11, si applica la sanzione amministrativa dal 100 al 200 per cento del tributo dovuto, con un minimo di € 51,65. Per l'infedele o incompleta dichiarazione si applica la sanzione amministrativa dal 50 al 100 per cento della maggiore imposta dovuta. Tutte le sanzioni sopra descritte sono ridotte ad un quarto se, entro il termine per ricorrere alle Commissioni Tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.
2. Per l'omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta si applica la sanzione amministrativa del trenta per cento dell'imposta non versata o tardivamente versata.
3. Non si procede all'applicazione di sanzioni connesse ad omissioni, infedeltà o errori materiali qualora il debito d'imposta sia stato regolarmente assolto.

4. A partire dal 01 gennaio 2007, e per i rapporti di imposta pendenti, gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno. La misura annua degli interessi è fissata pari al tasso di interesse legale.

Articolo 19	CONTENZIOSO	<i>Come difendersi dalle pretese dell'Ufficio</i>
--------------------	--------------------	--

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, la cartella di pagamento, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso o il tacito rifiuto sull'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel D.Lgs. 31.12.1992, n. 546 "Nuovo processo tributario" e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il ricorso deve essere proposto al comune, a pena di inammissibilità, entro sessanta giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato. La notificazione della cartella di pagamento vale anche come notificazione del ruolo.
3. Il ricorso avverso il rifiuto tacito sull'istanza di rimborso può essere proposto dopo il novantesimo giorno dalla domanda di restituzione e fino a cinque anni dalla data del versamento.
4. Nei trenta giorni successivi alla notifica del ricorso al comune, il contribuente si deve costituire in giudizio depositando copia del ricorso, unitamente alla nota di deposito, presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale competente per territorio, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 31.12.1992, n. 546.

Articolo 20	ASSISTENZA AL CONTRIBUENTE	<i>Come chiedere chiarimenti in casi difficili</i>
--------------------	-----------------------------------	---

1. I contribuenti possono sottoporre all'Ufficio Tributi quesiti scritti circa casi o situazioni di particolare complessità ovvero qualora vi siano obiettive condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione delle norme in materia, indicando contestualmente il comportamento o le soluzioni che intendono adottare.
2. Il parere dell'Ufficio deve essere scritto e motivato e vincola il richiedente con esclusivo riferimento alla questione oggetto dell'istanza.
3. Il parere dell'Ufficio deve essere formulato entro 120 giorni dalla data di deposito della domanda. In assenza di risposta entro detti termini, si intendono automaticamente condivisi l'interpretazione o il comportamento prospettati dal contribuente.
4. Qualora, successivamente, sul medesimo argomento o caso l'orientamento dell'Ufficio o la normativa dovesse disporre diversamente dal parere precedentemente espresso, al contribuente che si era attenuto al parere dell'Ufficio non possono essere applicate sanzioni né richiesti interessi. Non sono, altresì, applicabili sanzioni ed interessi nei confronti del contribuente che non abbia ricevuto risposta entro il termine di cui al precedente comma 3.
5. La richiesta non esclude che l'Ufficio proceda al recupero dell'imposta dovuta in prossimità del termine di prescrizione.

Articolo 21	POTENZIAMENTO DEGLI UFFICI TRIBUTI	<i>Come incentivare l'attività dell'Ufficio</i>
--------------------	---	--

1. Al fine del potenziamento dell'Ufficio Tributi, la Giunta Comunale adotta i provvedimenti necessari affinché al predetto ufficio siano garantite adeguate risorse finanziarie, strumentali e umane.
- Il potenziamento dell'ufficio dovrà effettuarsi attraverso le seguenti modalità:
- incremento programmato del personale addetto;
 - cura della formazione del personale esistente;
 - erogazione di compensi incentivanti al personale addetto per la realizzazione di appositi progetti finalizzati all'attività di bonifica dati, creazione di banche dati, controllo, accertamento e recupero dell'evasione.

Articolo 22	ATTENUAZIONE DELLE SANZIONI	<i>Cosa può fare il Comune in casi straordinari</i>
--------------------	------------------------------------	--

1. Anche al fine di evitare l'insorgenza di vasto contenzioso, possono essere previste forme di attenuazione delle sanzioni sull'imposta per casi o per situazioni straordinarie od eccezionali con i seguenti limiti:
- a) attenuazione massima dell'80% delle sanzioni;
 - b) verifica da parte dei servizi sociali di una situazione di disagio;
 - c) caratteristiche dell'abitazione non di lusso;
 - d) deliberazione della Giunta Comunale di indirizzo all'Ufficio Tributi per la determinazione della riduzione.

Per casi di particolare gravità può essere escluso anche il pagamento degli interessi.

Articolo 23	RINVIO	<i>Quali norme applicare se il regolamento non basta</i>
--------------------	---------------	---

1. Per quanto non specificatamente ed espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme legislative relative all'imposta comunale sugli immobili.
2. Tutte le successive norme integrative e modificative della legislazione vigente in materia costituiscono automatica modifica del presente regolamento.

Articolo 24	DISPOSIZIONI TRANSITORIE	<i>Quali norme applicare in attesa del regolamento</i>
--------------------	---------------------------------	---

1. Per gli anni d'imposta in corso alla data di adozione del presente regolamento, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri a condizione che non venga presentata istanza di rimborso da parte del contitolare che ha versato.

2. Per gli anni d'imposta antecedenti all'entrata in vigore del presente regolamento non si fa luogo all'applicazione di sanzioni per gli errori formali contenuti nelle denunce che non abbiano dato luogo ad evasione d'imposta.

Articolo 25	ENTRATA IN VIGORE	<i>Quando si applicherà il regolamento</i>
--------------------	--------------------------	---

1. Il presente regolamento approvato secondo le procedure dell'articolo 69 dello Statuto comunale e divenuto esecutivo ai sensi e per gli effetti della Legge n. 267/2000, entra in vigore come stabilito dall'art.27, comma 8, della Legge 28.12.2001, n. 448⁽⁹⁾.
2. Il presente regolamento unitamente alla delibera comunale di approvazione, deve essere comunicato al Ministero delle Finanze, entro trenta giorni dalla data in cui è divenuto esecutivo e viene reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle modifiche o integrazioni al presente regolamento.

(1)

Decreto 02.01.1998, N. 28 – Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale – articolo 2 – “unità immobiliare”

1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.
2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.
3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

(2)

Legge 23.12.1996, N. 662 “Finanziaria 1997” - articolo 3, comma 58

“..... Il comune chiede all'Ufficio tecnico erariale la classificazione di immobili il cui classamento risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati simili e aventi medesime caratteristiche. L'Ufficio tecnico erariale procede prioritariamente alle operazioni di verifica degli immobili segnalati dal comune”.

Vedi Legge 30.12.2004, n. 311, art. 1, comma 336.

(3)

Legge 05.08.1978, N. 457 - articolo 31, comma 1

Gli interventi di recupero edilizio richiamati in regolamento sono esclusivamente quelli riconducibili alle seguenti lettere dell'art. 31 comma 1:

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Restano, pertanto, esclusi gli interventi di recupero edilizio riconducibili alle seguenti lettere dell'art. 31 comma 1:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

(4)

Per data di ultimazione lavori si intende quella risultante dal “certificato di fine lavori” rilasciato dal direttore lavori e non quella risultante dal certificato di abitabilità-agibilità rilasciata dal comune. Se l'utilizzazione effettiva precede anche la data di ultimazione dei lavori, l'immobile diventa “fabbricato” da tale data (l'occupazione deve essere oggettivamente rilevabile mediante sopralluogo da parte di tecnici comunali ovvero dall'esistenza di utenze elettriche, telefoniche, acqua, gas, ecc.).

(5)

Decreto Legge 30.12.1993, N. 557, articolo 9, convertito nella Legge 26.2.1994, N. 133 - Istituzione del catasto dei fabbricati**Ulteriormente modificato con D.P.R. 23.03.1998, N.139 e D.L. 03.10.2006, N. 262**

1. Al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, il Ministero delle finanze provvede al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di “catasto dei fabbricati”. L'amministrazione finanziaria provvede inoltre alla individuazione delle unità immobiliari di qualsiasi natura che non hanno formato oggetto di dichiarazione al catasto. Si provvede anche mediante ricognizione generale del territorio basata su informazioni derivanti da rilievi aerofotografici.
2. Le modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia a grande scala devono risultare conformi alle specifiche tecniche di base, stabilite con decreto del Ministro delle finanze, da emanare, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400. Con lo stesso decreto sono, altresì, determinati i modi e i termini di attuazione di ogni altra attività prevista dal presente articolo, salvo quanto stabilito dal comma 12.
3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:
 - a) il fabbricato deve 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 conduce il terreno cui l'immobile è asservito, sempreché tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della Legge 29.12.1993 n.

- 580, 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;
- b) l'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione, dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, 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;
 - c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, ovvero la funghicoltura o altra cultura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
 - d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;
 - e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.
- 3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'art.29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.
- 4. Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso 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 indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.
 - 6. Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purché risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, lettere a), c), d) ed e). Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.
 - 7. I contratti di cui alla lettera b) del comma 3, già in atto alla data di entrata in vigore del presente decreto, sono registrati entro il 30 aprile 1994. Tale registrazione è esente dall'imposta di registro.
 - 8. Il termine di cui all'articolo 1, comma 5, primo periodo, del decreto legge 27 aprile 1990, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 giugno 1990, n. 165, come modificato dall'articolo 70, comma 4, della legge 30 dicembre 1991 (1), n. 413, e il termine di cui all'articolo 52, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, sono prorogati al 31 dicembre 1995 [termine ulteriormente prorogato più volte: da ultimo con l'art. 64, comma 4, Legge 23.12.2000, n. 388, prorogato al 31.12.2001]. Le stesse disposizioni ed il predetto termine si applicano anche ai fabbricati destinati ad uso diverso da quello abitativo, che non presentano i requisiti di ruralità di cui al comma 3.
 - 9. Per le variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali, che non presentano più i requisiti di ruralità, di cui ai commi 3, 4, 5 e 6, non si fa luogo alla riscossione del contributo di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, né al recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato ovvero al reddito da esso prodotto per i periodi di imposta anteriori all'1 gennaio 1993 per le imposte dirette, e all'1 gennaio 1994 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili, purché detti immobili siano stati oggetto, ricorrendone i presupposti, di istanza di sanatoria edilizia, quali fabbricati rurali, ai sensi e nei termini (1) previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e vengano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 1995, con le modalità previste dalle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1 quinquies ed 1 septies, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75.
 - 10. Per l'espletamento e la semplificazione delle operazioni di revisione generale di classamento previste dall'articolo 2 del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, si possono applicare le modalità previste dal comma 22 dell'articolo 4 del decreto legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17. Le revisioni del classamento delle unità immobiliari urbane, previste dal citato comma, vengono effettuate anche per porzioni del territorio comunale. A decorrere dall'1 gennaio 1997 le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria sono determinate con riferimento al "metro quadrato" di superficie catastale. La suddetta superficie è definita con il decreto del Ministero delle finanze previsto dall'articolo 2, comma 1, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75.
 - 11. Al fine di consentire il decentramento dei servizi catastali ed ipotecari, la completa automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari, nonché la verifica ed il controllo dei dati acquisiti, è istituito un sistema di collegamento con interscambio informativo tra l'amministrazione finanziaria, i comuni e gli esercenti la professione notarile. Con apposito regolamento governativo, da emanarsi ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro 180 giorni, sentiti l'Associazione nazionale dei comuni italiani ed il Consiglio nazionale del notariato, sono stabilite le modalità di attuazione, accesso ed adeguamento delle banche dati degli uffici del Ministero delle finanze da parte dei soggetti sopra indicati. Il regolamento deve prevedere che, a far tempo da tale attivazione, da fissare con apposito decreto del Ministro delle finanze, il conservatore può rifiutare, ai sensi dell'articolo 2674 del codice civile, di ricevere note e titoli e di eseguire la trascrizione di atti tra vivi contenenti dati identificativi degli immobili oggetto di trasferimento o di costituzione di diritti reali, non conformi a quelli acquisiti al sistema alla data di redazione degli atti stessi, ovvero, nel caso di non aggiornamento dei dati catastali, di atti non conformi alle disposizioni contenute nelle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1 quinquies ed 1 septies del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Con il predetto

regolamento vengono stabiliti, altresì, nuovi criteri per la definizione delle modalità, dei costi e dell'efficacia probatoria delle copie di atti rilasciati dalle conservatorie dei registri immobiliari e dal catasto con apparecchiature elettroniche.

(6)

Nello stabilire l'aliquota, nel rispetto della parità del gettito complessivo dell'imposta dell'anno precedente, può essere prevista una aliquota:

- a) **Inferiore** a quella ordinaria, comunque non inferiore al 4 ‰, per i seguenti immobili:
 - 1) unità immobiliare ad uso abitazione principale intendendosi per tale quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento e i suoi familiari vi dimorano abitualmente; oppure unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, adibita ad abitazione a condizione che non risulti locata. Si considerano parti integranti dell'abitazione principale, le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto, limitatamente ai locali strettamente funzionali alla stessa abitazione (ad esempio garage, cantine, soffitte, ripostigli, ecc.);
 - 2) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, aventi la residenza anagrafica nel comune, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti o Aziende per l'edilizia economica residenziale (ad esempio ATER);
 - 3) unità immobiliari locatate con contratto registrato a soggetti che le utilizzino come abitazione principale;
 - 4) unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locatate;
 - 5) le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, fino al ___ grado di parentela adibite a loro abitazione principale;
 - 6) immobili posseduti da enti non commerciali e organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS).
- b) **Superiore** a quella ordinaria per i seguenti fabbricati ad uso abitazione:
 - 1) posseduti in aggiunta a quella principale;
 - 2) non locati.

Nello stabilire la misura dell'aliquota il Consiglio comunale può:

- a) prevedere una aliquota inferiore a quella ordinaria, anche in misura inferiore al 4 ‰, a favore di 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 localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori;
- b) fissare l'aliquota del 4‰, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente l'attività di costruzione e alienazione di immobili. Per beneficiare dell'aliquota agevolata, l'impresa deve effettuare immediata comunicazione all'Ufficio del Comune della data di ultimazione della costruzione, con avviso che la stessa è destinata alla vendita. L'impresa deve comunicare all'Ufficio Tributi del Comune i dati relativi agli acquirenti e la data del contratto. L'aliquota stabilita dal presente articolo è applicata dalla data di ultimazione della costruzione a quella del contratto di vendita.

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi che legittimano le possibili scelte sopra elencate:

D.Lgs. 30.12.1992, N. 504, articolo 6, come modificato dall'art. 3, comma 53, della Legge 23.12.1996, N. 662 "collegata alla Finanziaria 1997"

Decreto Legge N. 16/1993, articolo 1, comma 4 bis, convertito in Legge N. 75/1993 per cittadini italiani residenti all'estero.

D.Lgs. 15.12.1997, N. 446, articolo 59, comma 1

Con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono:

- a) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto.

Decreto Legge 08.08.1996, N. 437, articolo 4, comma 1, convertito in Legge 24.10.1996, N. 556

1. Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, i comuni possono deliberare, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locatate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

Legge 27.12.1997, N. 449 "collegata alla Finanziaria 1998" - articolo 1, comma 5

I comuni possono fissare aliquote agevolate dell'ICI anche inferiori al 4 per mille, a favore di 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 localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

D.Lgs. 30.12.1992, N. 504, articolo 8, comma 1, come modificato dall'art. 3, comma 54 della Legge 23.12.1996, N. 662 "collegata alla Finanziaria 1997"

Si precisa che l'applicazione dell'aliquota ridotta è consentita unicamente per le unità immobiliari invendute e non locatate, vuote da persone e cose.

Si suggerisce di individuare la condizione di non utilizzo nella mancanza di consumi dei servizi indispensabili (energia elettrica, gas e acqua).

Per beneficiare dell'aliquota agevolata, l'impresa deve effettuare immediata dichiarazione all'Ufficio del Comune della data di ultimazione della costruzione, con avviso che la stessa è destinata alla vendita. L'impresa deve comunicare all'Ufficio I.C.I. del

Comune i dati relativi agli acquirenti e la data del contratto. L'aliquota stabilita dal presente articolo è applicata dalla data di ultimazione della costruzione a quella del contratto di vendita.

(7)

Legge 23.12.1996, N. 662 "collegata alla Finanziaria 1997" - articolo 3, comma 54

A decorrere dall'anno di imposta 1997, con la deliberazione di cui al comma 1 dell'articolo 6, l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo può essere ridotta fino al 50 per cento; in alternativa, l'importo di lire 200.000, di cui al comma 2 del presente articolo, può essere elevato, fino a lire 500.000, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

(8)

1. La sanzione è ridotta, semprechè la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza:
 - a) ad un ottavo del minimo nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto, se esso viene eseguito nel termine di trenta giorni dalla data della sua commissione;
 - b) ad un quinto del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore;
 - c) ad un ottavo del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione, se questa viene presentata con ritardo non superiore a novanta giorni ovvero a un ottavo del minimo di quella prevista per l'omessa presentazione della dichiarazione periodica prescritta in materia di imposta sul valore aggiunto, se questa viene presentata con ritardo non superiore a trenta giorni.
2. Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

(9)

Legge 28.12.2001, N. 448; articolo 27, comma 8

Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purchè entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.

INDICE

Art. 1 - Soggetto attivo	pag. 2
Art. 2 - Soggetto passivo	pag. 2
Art. 3 - Oggetto dell'imposta	pag. 3
Art. 4 - Esclusioni ed esenzioni	pag. 5
Art. 5 - Base imponibile	pag. 6
Art. 6 - Determinazione delle aliquote	pag. 8
Art. 7 - Determinazione dell'imposta	pag. 8
Art. 8 - Detrazioni e riduzione	pag. 8
Art. 9 - Versamenti	pag. 10
Art. 10 - Riscossione ordinaria	pag. 10
Art. 11 - Dichiarazioni	pag. 11
Art. 12 - Ravvedimento operoso	pag. 11
Art. 13 - Liquidazione	pag. 11
Art. 14 - Accertamento dell'imposta	pag. 11
Art. 15 - Il funzionario responsabile	pag. 12
Art. 16 - Riscossione coattiva	pag. 13
Art. 17 - Rimborsi	pag. 13
Art. 18 - Sanzioni ed interessi	pag. 14
Art. 19 - Contenzioso	pag. 15
Art. 20 - Assistenza al contribuente	pag. 15
Art. 21 - Potenziamento degli Uffici Tributi	pag. 16
Art. 22 - Attenuazione delle sanzioni	pag. 16
Art. 23 - Rinvio	pag. 16
Art. 24 - Disposizioni transitorie	pag. 16
Art. 25 - Entrata in vigore	pag. 17
NOTE	pag. 18