

# REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

## Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Con il presente regolamento viene disciplinata l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel comune di MOZZAGROGNA, ai sensi di quanto prescritto dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e dal combinato disposto degli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.
2. Le norme contenute nel presente regolamento sono state adeguate ai principi dettati dalla legge 27 luglio 2000, n. 212, che reca le "*Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente*" e sono dirette ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficacia, di pubblicità e di trasparenza<sup>1</sup> e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

## Articolo 2 - Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:
  - a) *possesso*: il potere che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, secondo quanto disposto dall'art. 1140 del codice civile;
  - b) *proprietario*: colui che è titolare del diritto di godere e di disporre dell'immobile in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico;
  - c) *diritti reali di godimento*: il diritto di superficie, di enfiteusi, di usufrutto, di uso e di abitazione;
  - d) *usufrutto*: il diritto di godere dell'immobile e di percepirne i frutti, nel rispetto della sua destinazione economica;
  - e) *uso*: il diritto di servirsi di un immobile, e, se è fruttifero di raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni propri e della famiglia;
  - f) *diritto di abitazione*: il diritto di utilizzare la casa solo come abitazione, limitatamente ai bisogni del titolare di tale diritto e della sua famiglia. Agli effetti dell'ICI è diritto di abitazione quello che spetta al coniuge superstite, come previsto nell'art. 540 del Codice Civile, sull'abitazione utilizzata, ancorché risultante di esclusiva proprietà del defunto. E', invece, assimilato al diritto di abitazione quello che spetta al socio di una cooperativa edilizia a proprietà divisa sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria;
  - g) *enfiteusi*: il diritto di godere del fondo altrui in modo perpetuo o per un periodo, comunque, non inferiore ai venti anni, con l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone;
  - h) *diritto di superficie*: il diritto di fare e di mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà, ovvero di alienare la costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo. Nel primo caso si parla di diritto di superficie in senso stretto o di *ius edificandi*; nel secondo caso, invece, si parla di superficie in senso lato o di proprietà superficiaria;

---

<sup>1</sup> Tali principi sono dettati dall'art. 1, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, modificata dall'art. 1 della legge 11 febbraio 2005, n. 15.

- i) *concessione*: è il provvedimento con cui viene trasferito al destinatario del provvedimento stesso un diritto soggettivo o un potere di cui la pubblica amministrazione è titolare, ma che la stessa non intende esercitare direttamente, pur rimanendone titolare (es. concessione su beni demaniali);
- l) *multiproprietà*: consiste nell'acquisto della quota di proprietà indivisa di una singola unità immobiliare ad uso abitativo, insieme al diritto perpetuo ed imprescrittibile dell'uso pieno ed esclusivo dell'abitazione in un periodo predeterminato ogni anno.

### **Articolo 3 - Presupposto dell'imposta**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili, siti nel territorio del comune di MOZZAGROGNA, a qualsiasi uso destinati.
2. Costituisce presupposto di imposta anche il diritto di utilizzazione di immobili per effetto di un contratto di locazione finanziaria.

### **Articolo 4 - Soggetto attivo**

1. L'imposta è dovuta al comune di MOZZAGROGNA per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.
2. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali del comune, anche se dipendenti dall'istituzione di nuovi comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

### **Articolo 5 - Soggetti passivi**

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il titolare del diritto di proprietà di immobili indicati nell'art. 6, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se tali soggetti risultino non residenti nel territorio dello Stato o se non abbiano ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitino l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a partire dalla data della stipula del contratto. Nell'ipotesi in cui il contratto di locazione finanziaria sia risolto, ovvero qualora l'utilizzatore non eserciti alla scadenza del contratto l'opzione per l'acquisto, soggetto passivo, dalla data dell'evento, è la società concedente. Nel caso in cui oggetto del contratto di locazione finanziaria siano i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, soggetto passivo è il concedente, mentre il locatario assume la qualità di soggetto passivo solo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione.
3. Per gli immobili concessi in superficie, il proprietario superficario è soggetto passivo, sia nell'ipotesi in cui il diritto acquisito si sostanzia nella possibilità di costruire e di mantenere sul suolo altrui un fabbricato, sia nell'ipotesi di esistenza di un fabbricato già costruito dal proprietario del suolo medesimo e ceduto in proprietà superficaria separatamente dal suolo.
4. Nel caso di concessione su area demaniale soggetto passivo è il concessionario.

## Articolo 6 - Oggetto dell'imposta

1. Oggetto dell'ICI sono gli immobili che corrispondono alle caratteristiche di seguito indicate, purché ubicati nel territorio del comune di MOZZAGROGNA, vale a dire:

### A) FABBRICATI

- a) per fabbricato, si intende la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;
- b) il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di notificazione della rendita catastale al soggetto che ha richiesto l'iscrizione in catasto. L'area occupata dalla costruzione ultimata e quella che ne costituisce pertinenza è considerata parte integrante del fabbricato medesimo;
- c) il fabbricato in corso di costruzione non rientra, ai fini dell'imposta, nella nozione di fabbricato, ma in quella di area fabbricabile. Rientrano nel concetto di fabbricato anche i cosiddetti fabbricati "ex-rurali", i quali avendo perso almeno uno dei requisiti previsti dalla normativa vigente<sup>2</sup>, devono essere iscritti in catasto;
- d) sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa da parte del proprietario di quest'ultima ovvero dal titolare di un diritto reale sulla medesima. Affinché esista un rapporto pertinenziale tra due immobili debbono sussistere almeno due condizioni: una soggettiva, rappresentata dal fatto che l'unico proprietario dei due beni destini l'uno al servizio dell'altro e una oggettiva, consistente nella subordinazione funzionale del bene accessorio a quello principale.

### B) AREE FABBRICABILI:

- a) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso<sup>3</sup>. Quando ad un terreno viene attribuita la natura di area fabbricabile, ne viene data comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con lettera<sup>4</sup>.
- b) l'area per la quale sia iniziato l'utilizzo a scopo edificatorio rientra nella categoria delle aree fabbricabili fino al momento di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, qualora siffatto momento sia antecedente a quello dell'ultimazione dei lavori di costruzione;
- c) è considerata, altresì, area edificabile, quella sulla quale già insiste un fabbricato in corso di demolizione e quella risultante dalla esecuzione sui fabbricati di interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*"<sup>5</sup>;
- d) sono considerati non fabbricabili<sup>6</sup> i terreni posseduti e condotti da persone fisiche, coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale e destinati, dai predetti soggetti, all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile, e cioè, alle attività dirette alla coltivazione del

<sup>2</sup> La norma di riferimento è l'art. 9, comma 3 e seguenti del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, modificato dall'art. 42-bis del d.l. 3 ottobre 2007, n. 159.

<sup>3</sup> Sulla definizione di area fabbricabile di cui all'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs.n. 504 del 1992, è intervenuto con una norma di carattere interpretativo l'art. 36, comma 2 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

<sup>4</sup> Tale previsione è contenuta nell'art. 31, comma 20 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, il quale dispone che i comuni quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.

<sup>5</sup> La norma indicata ha recepito l'art. 31, comma 1, lett. c), d), ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

<sup>6</sup> Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 446 del 1997 ai fini del riconoscimento di detta agevolazione il comune nel regolamento può stabilire l'esistenza di particolari condizioni anche con riferimento alla quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte dei soggetti di cui al comma 2 dell'art. 58 del D.Lgs. n. 446 del 1997 e del proprio nucleo familiare; può altresì stabilire che l'esistenza di una determinata proporzione tra reddito derivante dall'attività agricola e il reddito complessivo del soggetto o del nucleo familiare che coltiva il fondo.

fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento degli animali, nonché alle attività connesse. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Tali soggetti, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, devono comunque risultare iscritti negli appositi elenchi previsti dalla Legge 9 gennaio 1963, n. 9 e tenuti al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

### **Articolo 7 - Base imponibile**

1. La base imponibile è costituita dal valore degli immobili rientranti nell'ambito applicativo del tributo.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore si determina applicando alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:
  - 140 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
  - 100 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1);
  - 50 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D e alla categoria A/10;
  - 34 per i fabbricati appartenenti alla categoria C/1.
3. Le rendite a cui si deve fare riferimento sono quelle determinate con Decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990 (pubblicato nella G.U. n. 31 del 7 febbraio 1990). Dall'anno di imposta 1997 e fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, tali rendite, anche se già risultanti dai certificati catastali, devono essere rivalutate del 5%<sup>7</sup>.
4. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, sforniti di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore imponibile ai fini ICI viene determinato, fino all'anno nel quale gli stessi siano iscritti in catasto con attribuzione di rendita, attualizzando - mediante l'applicazione di appositi coefficienti di aggiornamento - il costo del fabbricato, risultante dalle scritture contabili obbligatorie, assumendolo, al lordo delle relative quote di ammortamento. Il costo del fabbricato è costituito non solo dal costo di acquisizione del bene, ma anche dai costi incrementativi e dalle eventuali rivalutazioni ad esso applicate. 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 a quello in cui risultano contabilizzati.
5. I coefficienti di attualizzazione da utilizzare ai fini della determinazione del valore imponibile sono quelli aggiornati annualmente con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.
6. Per i citati fabbricati di gruppo D, il procedimento di determinazione della base imponibile si può applicare solo quando tali fabbricati siano interamente posseduti da imprese, e non anche quando gli stessi risultino in contitolarità con un privato.
7. Per i fabbricati di interesse storico o artistico, di cui all'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui al precedente comma 2. Tale rendita, va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo D. Qualora i detti fabbricati, classificabili nel gruppo D, siano

---

<sup>7</sup> Art. 3, commi 48 e 52 della legge 23 dicembre 1996, n.662.

sforniti di rendita ed appartengano ad imprese, la base imponibile va determinata, comunque, con riferimento ai costi contabilizzati di cui al precedente comma 4<sup>8</sup>.

8. Per la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili, deve essere assunto il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento del tributo, avendo riguardo:

- a) alla zona territoriale di ubicazione dell'area;
- b) alla sua potenzialità edificatoria;
- c) alla destinazione d'uso consentita;
- d) agli oneri che dovrebbero sostenersi per l'esecuzione dei lavori di adattamento del terreno, necessari per l'edificazione;
- e) ai prezzi medi rilevabili sul mercato e relativi a vendite di aree aventi analoghe caratteristiche.

9. Per i fabbricati in corso di costruzione la base imponibile ICI è costituita dal valore venale dell'area oggetto della costruzione, senza computare il valore del manufatto in corso d'opera. Tale criterio deve essere adottato anche nel caso di demolizione di fabbricato già esistente e di successiva ricostruzione sull'area di risulta e, infine, nell'ipotesi in cui il fabbricato risulti interessato ad interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

10. Nei casi indicati nel comma precedente, il valore venale dell'area deve essere assunto come base imponibile 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.

11. Se la notificazione della rendita del fabbricato avviene nel corso dell'anno, l'imposta deve essere calcolata tenendo conto, per il periodo d'imposta compreso tra il 1° gennaio e la data di notificazione della rendita del fabbricato, del valore dell'area fabbricabile, e per il restante periodo dell'anno, dei criteri previsti per la determinazione della base imponibile dei fabbricati di cui all'art. 7 del presente regolamento.

### **Articolo 8 - Valore delle aree fabbricabili<sup>9</sup>**

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello determinabile in base ai criteri previsti nell'articolo precedente, come stabilito nel comma 5, dell'art. 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore imponibile, nei casi in cui l'ICI dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di un valore pari o superiore a quello stabilito per ciascuna tipologia di area, nella tabella, che sarà successivamente approvata dalla Giunta comunale.

2. Per effetto di quanto disposto nel precedente comma, il versamento verrà considerato congruo ed il valore utilizzato per la determinazione dell'imposta non sarà suscettibile di rettifica in aumento da parte del comune.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili ubicati nel territorio del comune di MOZZAGROGNA.

4. La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della giunta comunale.

---

<sup>8</sup> La Corte Costituzionale nella sentenza n. 345 del 28 novembre 2003 ha affermato che tale meccanismo di determinazione della base imponibile ai fini ICI si applica anche ai fabbricati di interesse storico-artistico appartenenti agli enti pubblici e non soltanto ai privati.

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 446 del 1997, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. Nell'articolo proposto nello schema di regolamento sono state riportate a titolo esemplificativo alcune indicazioni, fermo restando che il comune può disciplinare tale fattispecie nel modo più consono alle proprie esigenze.

## **Articolo 9 - Determinazione dell'aliquota e dell'imposta**

- 1) L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente.
- 2) L'aliquota è stabilita dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota deliberata per l'anno precedente.
- 3) L'aliquota è deliberata nella misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille, tenendo conto delle seguenti previsioni:
  - l'aliquota è stabilita in misura ridotta per gli immobili posseduti da 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; l'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori<sup>10</sup>;

## **Articolo 10 - Riduzioni e detrazioni d'imposta**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili<sup>11</sup> e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che deve allegare idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.
2. La riduzione d'imposta, di cui al comma precedente, si applica a quei fabbricati che risultino oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati per ragioni di pericolo all'integrità fisica e alla salute delle persone, causato da sopravvenuto degrado conseguente a dissesti statici o per motivi di fatiscenza od inesistenza di elementi strutturali ed impiantistici, ovvero quando i fabbricati siano privi delle principali finiture presenti ordinariamente nelle categorie catastali in cui gli immobili siano censiti o censibili.
3. Lo stato di degrado strutturale deve essere tale da rendere il fabbricato diroccato o pericolante, da richiedere interventi di integrale demolizione e ricostruzione. Si intendono tali le seguenti unità immobiliari:
  - a) fabbricati che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, che risultino, comunque, pericolanti, diroccati e fatiscenti;
  - b) fabbricati con strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) e strutture verticali (muri perimetrali e di confine) che possano costituire pericolo a cose o a persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

<sup>10</sup> Per la fattispecie riportata l'art. 1, comma 5, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, consente ai comuni di fissare aliquote agevolate anche inferiori al 4 per mille.

<sup>11</sup> L'art. 59, comma 1, lettera h) del D.Lgs. n. 446 del 1997 prevede che i comuni con regolamento possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista nell'art. 8, comma 1, del D.Lgs. n. 504 del 1992.

d) edifici che per le loro caratteristiche di fatiscenza risultino non utilizzabili per lo scopo suo proprio in quanto mancanti di finiture e allaccio alle opere di urbanizzazione primaria.

4. Non sono considerati, comunque, inagibili o inabitabili i fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo, diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

5. L'eliminazione della causa ostativa deve essere comunicata al comune, attraverso la dichiarazione prevista nel successivo art. 15.

6. All'unità immobiliare non locata posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nello Stato si applica la detrazione fino a concorrenza del suo ammontare di € 103,29.

### **Articolo 11 - Abitazione principale e relative pertinenze**

1. Per abitazione principale del soggetto passivo si intende l'immobile dove il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente e che si identifica, salvo prova contraria, con quello di residenza anagrafica.

2. E' considerato, altresì, abitazione principale l'alloggio regolarmente assegnato dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), nonché dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

3. E' considerata, inoltre, abitazione principale anche l'unità immobiliare o quota di essa il cui soggetto passivo a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non ne risulta assegnatario a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale;

4. Sono assimilate all'abitazione principale<sup>12</sup>:

- l'unità immobiliare 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 locata;
- l'unità immobiliare utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.
- le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado che le utilizzino come abitazione principale. Per fruire del suddetto beneficio l'avente diritto è tenuto a presentare entro il 31 dicembre dell'anno in relazione al quale si è verificato il presupposto impositivo, una comunicazione,<sup>13</sup> con data certa acquisita con protocollo informatico del Comune,, in cui si attesta la sussistenza dei requisiti previsti.

5. Le pertinenze dell'abitazione principale si considerano parti integranti della stessa anche se costituite da distinte unità immobiliari accatastate separatamente dall'abitazione principale<sup>14</sup>. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione deve essere anche proprietario o titolare del diritto di godimento della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

E' consentita una sola pertinenza ai fini dell'abitazione principale.

<sup>12</sup> Il comune può individuare nel regolamento gli immobili che intende assimilare all'abitazione principale. Nell'articolo proposto sono stati riportati a titolo esemplificativo alcune indicazioni, fermo restando che il comune può disciplinare tale fattispecie nel modo più consono alle proprie esigenze.

<sup>13</sup> Le modalità della comunicazione sono individuate dall'ente secondo le proprie esigenze.

<sup>14</sup> Il comune può stabilire il numero di unità immobiliari da adibire a pertinenze dell'abitazione principale.

## Articolo 12 - Versamenti

1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'art. 5 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti indicati nell'art. 5 devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima, deve essere versata entro il 16 giugno e deve essere pari al 50% dell'imposta dovuta e calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente; la seconda rata deve essere versata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, entro il 16 dicembre con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.
3. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
4. I versamenti di cui al precedente comma 2 devono essere effettuati con le seguenti modalità<sup>15</sup>:
  - mediante versamento diretto all'agente della riscossione territorialmente competente, ovvero su apposito conto corrente postale intestato al predetto agente;
  - mediante versamento al soggetto a cui l'ente locale, ai sensi dell'art. 52, comma 5, lettera b), del D.Lgs. n. 446 del 1997, ha affidato il servizio di accertamento e/o di riscossione dell'ICI;
  - mediante versamento diretto alla tesoreria comunale o sull'apposito conto corrente postale alla stessa intestato;
  - mediante pagamento tramite il sistema bancario, con eventuale utilizzo di mezzi alternativi al denaro;
  - mediante utilizzo del modello per il pagamento unificato - F24;
5. Le somme versate sono arrotondate all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.
6. Il versamento dell'imposta relativa agli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2, del codice civile, oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o è attribuibile un'autonoma rendita catastale, può essere effettuato dall'amministratore per conto dei condomini<sup>16</sup>.
7. Non si fa luogo al versamento se l'imposta annua da corrispondere è inferiore o pari a euro 12,00; se l'imposta è superiore a euro 12,00 la stessa è dovuta per l'intero ammontare<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Gli enti locali, anche a seguito dell'abrogazione dell'art. 59, comma 1, lettera n) del D.Lgs. n. 446 del 1997, possono stabilire modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, prevedendo, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite l'affidatario della riscossione, il versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune e quello direttamente alla tesoreria medesima, nonché il pagamento tramite sistema bancario.

<sup>16</sup> Tale facoltà può essere riconosciuta dal comune.

<sup>17</sup> Si ricorda che per effetto dell'art. 1, comma 168, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, "Gli enti locali, nel rispetto dei principi posti dall'articolo 25 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, stabiliscono per ciascun tributo di propria competenza gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o non sono effettuati i rimborsi. In caso di inottemperanza, si applica la disciplina prevista dal medesimo articolo 25 della legge n. 289 del 2002". Quest'ultima norma nel rinviare ai decreti del Ministero dell'economia e delle finanze la disciplina relativa al pagamento ed alla riscossione di crediti di modesto ammontare, ha stabilito, tra l'altro, che "in sede di prima applicazione dei decreti di cui al comma 1, l'importo minimo non può essere inferiore a 12 euro." Nella nota n. 6371/2007 del 20 aprile 2007 il Ministero dell'economia e delle finanze ha chiarito che l'importo di 12 euro è una misura derogabile dagli enti locali con norma regolamentare. Pertanto, qualora i comuni intendano esercitare la facoltà accordata dall'art. 1, comma 168, della legge n. 296 del 2006, devono specificare nel regolamento di ciascun tributo o nel regolamento generale delle entrate, adottati ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. n. 446 del 1997, la misura minima al di sotto della quale i versamenti non sono dovuti e non sono effettuati i rimborsi.

### **Articolo 13 - Fallimento**

1. Per gli immobili compresi nelle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore entro novanta giorni dalla data di nomina devono presentare relativamente agli immobili siti nel Comune 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.

### **Articolo 14 – Versamenti dei contitolari**

1. I versamenti dell'ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, sono considerati regolarmente eseguiti, purché il versamento si riferisca alla totalità dell'imposta dovuta in comproprietà e sempreché sia stata presentata dichiarazione congiunta, ove prevista.

2. In assenza di dichiarazione congiunta, il soggetto passivo è tenuto ad inviare apposita comunicazione contenente la specificazione delle quote di imposta spettanti ai singoli comproprietari. Tale comunicazione deve essere trasmessa entro 30 giorni dall'effettuazione del versamento congiunto.

### **Articolo 15 - Dichiarazione**

1. Il contribuente ha l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI 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 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello informatico (MUI).

2. La dichiarazione ICI deve essere presentata nei seguenti casi:

- immobili che godono di riduzioni dell'imposta;
- immobili per i quali si applica la detrazione per abitazione principale in assenza del requisito della residenza anagrafica;
- immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria;
- immobili oggetto di dichiarazione di nuova costruzione, ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC.FA);
- immobili che hanno perso i requisiti della ruralità;
- immobili assegnati a soci di cooperativa edilizia;
- l'area è diventata edificabile a seguito demolizione fabbricato;
- variazioni di caratteristiche dell'area (es. terreno agricolo diventato area fabbricabile);
- è intervenuta, relativamente all'immobile una variazione al diritto di usufrutto;
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile;
- compravendita o variazione di valore dell'area fabbricabile;
- attribuzione rendita o contabilizzazione di costi aggiuntivi per fabbricati posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificati nel gruppo catastale D;
- immobili posseduti da persone giuridiche interessate da fusioni, incorporazioni, scissioni societarie;
- immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004;
- immobili oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
- immobili oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

## **Articolo 16 - Accertamento**

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli e dei parziali o ritardati versamenti oltre il 5° giorno dalla scadenza del termine di pagamento, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato.
2. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che il suo contenuto essenziale non sia riportato nell'atto medesimo. Gli avvisi devono contenere altresì l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile proporre un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale a cui è possibile ricorrere nonché il termine di sessanta giorni entro il quale è possibile effettuare il relativo pagamento.
3. La firma dell'avviso di accertamento può essere sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'art. 1 comma 87 della legge 28 dicembre 1995, n. 549 o con la firma digitale.
4. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.
5. Nel caso di omesso pagamento dell'imposta il Comune provvede all'accertamento d'ufficio o in rettifica, mediante avviso motivato, con l'individuazione dell'imposta o della maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi, da notificare 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.
6. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento i comuni possono invitare i contribuenti a 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.

## **Articolo 17 - Riscossione coattiva<sup>18</sup>**

- Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità indicate nel comma 3 dell'art. 12, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono riscosse - salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione - coattivamente mediante ruolo, secondo le disposizioni di cui al D.P.R 29 settembre 1973, n. 602. 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.
- Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità indicate nel presente regolamento, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono riscosse - salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione - coattivamente mediante ingiunzione fiscale secondo le disposizioni di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639. Il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a

<sup>18</sup> Nell'articolo proposto vengono indicate le due modalità alternative di riscossione coattiva tra le quali il comune può scegliere quella più idonea alle proprie esigenze.

pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

### **Articolo 18 - Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui il diritto alla restituzione è stato definitivamente accertato. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi<sup>19</sup> nella misura legale con maturazione giornaliera e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.
2. Non si dà luogo al rimborso nel caso in cui l'imposta versata in eccedenza risulta pari o inferiore a euro 12,00.

### **Articolo 19 - Compensazione**

1. E' ammessa la compensazione nell'ambito dell'Imposta Comunale sugli immobili, secondo le seguenti modalità:

a) Il contribuente, nei termini di versamento dell'ICI, può detrarre dalla quota dovuta eventuali eccedenze di versamento del medesimo tributo relative agli anni precedenti, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso;

b) Il contribuente che intende avvalersi della facoltà di cui al comma precedente deve presentare, prima dei sessanta giorni precedenti alla scadenza del pagamento, una istanza di compensazione contenente almeno i seguenti elementi:

- generalità e codice fiscale del contribuente
- credito di imposta maturato
- l'imposta dovuta al lordo della compensazione
- l'esposizione delle eccedenze compensate e da compensare distinte per anno d'imposta

c) Nel caso in cui le somme a credito siano maggiori del tributo dovuto, la differenza può essere utilizzata in compensazione nei versamenti successivi, senza ulteriori adempimenti, ovvero ne può essere chiesto il rimborso. In tal caso il rispetto del termine di decadenza per l'esercizio del diritto al rimborso deve essere verificato alla data di prima applicazione della compensazione.

2. La compensazione non è ammessa nell'ipotesi di tributo che venga riscosso mediante ruolo coattivo.

3. Le istanze di compensazione sono indirizzate al funzionario responsabile del tributo.

4. Nel caso che la compensazione effettuata risulti inesatta, il Comune recupererà le somme indebitamente compensate con provvedimento sanzionatorio

---

<sup>19</sup> L'art. 1, comma 165, della legge n. 296 del 2006, dispone che i comuni possono fissare la misura degli interessi nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale.

## **Articolo 20 - Sanzioni e interessi**

1. Per l'omesso versamento dell'imposta si applica la sanzione amministrativa pari al 30 per cento dell'importo non versato.
2. Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa dal 100 al 200 per cento del tributo dovuto, con un minimo di euro 51,00.
3. Se la dichiarazione è infedele si applica la sanzione amministrativa dal 50 al 100 per cento della maggiore imposta dovuta.
4. Se l'omissione o l'errore attengono ad elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa da euro 51,00 a euro 258,00. La stessa sanzione si applica per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e di documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.
5. Le sanzioni indicate nei commi 2 e 3 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.
6. L'irrogazione delle sanzioni deve avvenire, a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione, seguendo le disposizioni recate dagli artt. 16 e 17 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472.
7. Sulle somme dovute a titolo di imposta si applicano gli interessi moratori nella misura del 1%, in aumento rispetto al tasso di interesse legale vigente, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
8. La sanzione è ridotta, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziate 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;
9. 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.

## **Articolo 21 - Contenzioso**

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni di cui al D. Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546.
2. Il ricorso deve essere proposto entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'avviso di accertamento o di ogni altro atto che si intende impugnare.

### **Articolo 22 - Accertamento con adesione**

1. Al fine di favorire la definizione della procedura di accertamento relativa all'imposta comunale sugli immobili, viene introdotto l'istituto dell'accertamento con adesione che sarà disciplinato con apposito regolamento sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218.

### **Articolo 23 - Casi non previsti dal presente regolamento e rinvio dinamico**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano, le leggi nazionali e regionali, lo Statuto comunale e i regolamenti comunali.
2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
3. In tali casi, fino alla formale modifica, si applica la normativa prevista nel presente regolamento.

### **Articolo 24 - Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente regolamento entra in vigore con le modalità ed i termini di cui all'art. 53, comma 16 della legge 23 dicembre 2000, n. 388<sup>20</sup> ed unitamente alla deliberazione di approvazione viene comunicato al Ministero dell'economia e delle finanze entro 30 giorni dalla sua esecutività ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.

---

<sup>20</sup> In base a detta norma i regolamenti in materia di tributi locali anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.