



Comune di LONDA

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)

Approvato con Delibera
del Consiglio Comunale
n°24 del 29 Marzo 2007



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, di seguito denominata ICI, nel Comune di Londa, di seguito denominato Comune.
2. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ART.2 – PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Presupposto dell'ICI è il possesso di:
 - *fabbricati*
 - *aree fabbricabili*siti nel territorio del Comune, a qualunque uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
2. I **terreni agricoli** non sono soggetti al pagamento dell'imposta, ricadendo il territorio del Comune interamente in zona montana.

ART.3 – SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il **proprietario** dell'immobile di cui al precedente articolo oppure il titolare del diritto reale di:
 - **Usufrutto** (*artt. 978 e seguenti del Codice Civile – facoltà di godere ed usare la cosa di proprietà di altri, rispettandone la destinazione economica. E' un diritto temporaneo che non può eccedere la durata della vita dell'usufruttuario*)
 - **Uso** (*artt. 1021 e seguenti del Codice Civile – diritto di utilizzare la cosa limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia. E' un diritto non trasmissibile che presuppone l'uso diretto della cosa da parte del titolare*)
 - **Abitazione** (*artt. 1021 e seguenti del Codice Civile – simile al diritto d'uso ma obbligatoriamente legato ad una casa*)
 - **Enfiteusi** (*artt. 957 e seguenti del Codice Civile – facoltà concessa dal proprietario del suolo all'enfiteuta di coltivare il suolo con obbligo di migliorarlo e di corrispondere un canone, percependone i frutti e con diritto di affrancazione*)
 - **Superficie Superficie** (*artt. 952 e seguenti del Codice Civile – facoltà concessa dal proprietario del suolo al superficiario di costruire. Il superficiario acquista la proprietà del solo edificio costruito per il periodo di durata del contratto*)
 - **Locatario** (*nel caso di immobili concessi in locazione finanziaria - La locazione finanziaria è un contratto di locazione nel quale è riconosciuta dal concedente la facoltà del locatario di riscattare il bene divenendone proprietario al termine del contratto*)
 - **Assegnatario** (*nel caso di alloggi di edilizia residenziale pubblica locati con patto di futura vendita*)

ART.4 – SOGGETTO ATTIVO

1. L'imposta è dovuta al Comune al Comune sul cui territorio insiste – interamente o prevalentemente – la superficie degli immobili di cui all'art.2.
2. Il Comune effettua altresì l'attività di accertamento di cui all'art.18 del presente regolamento.





CAPO I - FABBRICATI

ART.5 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto dei fabbricati. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e l'area pertinenziale, ovverosia giardini, posti auto, resedi ecc. qualora non risultino accatastati separatamente.
2. I fabbricati di nuova costruzione sono considerati imponibili ai fini ICI dalla data di ultimazione dei lavori¹ o, se antecedente, dalla data di utilizzazione della costruzione, indipendentemente che sia stato rilasciato o meno il certificato di abitabilità o di agibilità. L'utilizzo del fabbricato è dimostrabile a mezzo di prove indirette e purché siano riscontrabili gli elementi strutturali necessari funzionali all'uso (abitativo, industriale, commerciale).

ART.6 - BASE IMPONIBILE PER I FABBRICATI

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili determinato come nel comma successivo.
2. Per i fabbricati regolarmente accatastati, il valore è determinato applicando - alle rendite iscritte in catasto vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione - i moltiplicatori sotto indicati nonché le rivalutazioni stabilite con atto normativo generale.
 - *Fabbricati iscritti in gruppo A (con l'esclusione di A/10)* - per 100
 - *Fabbricati iscritti in gruppo A/10* - per 50
 - *Fabbricati iscritti in gruppo B* - per 100
 - *Fabbricati iscritti in gruppo C (con l'esclusione di C/1)* - per 100
 - *Fabbricati iscritti in gruppo C/1* - per 34
 - *Fabbricati iscritti in gruppo D* - per 50
3. La rendita catastale mantiene la propria validità in rapporto alla situazione oggettiva o d'uso per la quale è stata a suo tempo attribuita. Variando l'oggetto (ad esempio a seguito di lavori o costruzioni edilizie) oppure l'uso (ad esempio un appartamento trasformato in ufficiufficio) la rendita dovrà variare in rapporto alla situazione di fatto creatasi.
4. E' obbligo del contribuente provvedere nei termini di legge all'accatastamento dei propri fabbricati nonché alla richiesta di aggiornamento della rendita in caso di modifiche intervenute. In mancanza, il Comune provvederà a richiedere ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento². Tale richiesta viene notificata ai soggetti interessati e comunicata all'Agenzia del Territorio che, se il contribuente non adempie entro 90 giorni, provvederà direttamente all'assegnazione di rendita con oneri a carico del contribuente, nonché con le sanzioni previste dalla vigente normativa³.
5. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare

¹ Intendendosi per tale quella di presentazione di comunicazione di fine lavori all'ufficio tecnico comunale o, se antecedente, quella dell'accatastamento.

² Ai sensi del regolamento di cui al D.M. Finanze n°701 del 19.04.1994. Con tale decreto è stata istituita la procedura DOCFA che permette un veloce accatastamento di immobili, sulla base di dati forniti da tecnico del contribuente. Si riportano i primi commi dell'art.1, ove viene descritta tale procedura: <<1. **Documenti tecnici.** 1. Con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, viene fissata la data a partire dalla quale le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione (omissis) e le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni (omissis) unitamente ai relativi elaborati grafici, sono redatte conformemente ai modelli riportati nell'allegato A al presente regolamento e alle procedure vigenti o in uso presso gli uffici tecnici erariali alla data di presentazione degli atti. 2. Le dichiarazioni, di cui al comma 1, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare. Nelle stesse dichiarazioni sono riportati, per ciascuna unità immobiliare, i dati di superficie, espressi in metri quadrati, in conformità alle istruzioni dettate con il provvedimento di cui al comma 1. 3. Tale rendita rimane negli atti catastali come «rendita proposta» fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1, alla determinazione della rendita catastale definitiva. È facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare (omissis) le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1 ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto. Per il primo biennio di applicazione delle suddette disposizioni, il predetto termine è fissato in ventiquattro mesi, a partire dalla data fissata dal provvedimento indicato al comma 1.>>

³ Tale facoltà è stata concessa ai Comuni dalla Legge n°311/2004, art. 1 c.336.



ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione dello stesso i coefficienti-coefficienti aggiornati periodicamente con decreto del Ministro delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701⁴, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali; in mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

ART.7 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. Sono considerati inagibili o inabitabili, ai fini dell'applicazione della riduzione del 50% prevista dalla legge, i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità può riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso la riduzione si applica alle singole unità immobiliari e non all'intero fabbricato. Inagibilità o inabitabilità di parte di un immobile potranno portare all'applicazione di riduzione solo in misura proporzionale.
3. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione o mediante dichiarazione sostitutiva, sottoscritta dal proprietario stesso.
4. L'immobile, ai fini dell'applicazione della riduzione del 50%, deve altresì essere di fatto inutilizzato.
5. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
6. La riduzione del 50% è applicabile dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale o della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità.
7. Il contribuente in possesso di un fabbricato dichiarato inagibile o inabitabile è tenuto a comunicare al Comune, mediante dichiarazione ICI di cui all'art.17, sia la data iniziale di applicazione della riduzione che l'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali. L'inosservanza di tali disposizioni è sanzionata.



CAPO II – FABBRICATI RURALI

ART.8 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO RURALE

1. I fabbricati rurali si distinguono in due tipologie:
 - a) fabbricati rurali ad uso abitativo *ovvero* abitazioni rurali
 - b) fabbricati rurali strumentali all'attività agricola

ART.9 - FABBRICATO RURALE AD USO ABITATIVO

1. Per fabbricato rurale, ai fini dell'ICI, si intendono i fabbricati per i quali vengono rispettati contemporaneamente tutti i requisiti di cui ai commi successivi del presente articolo.

⁴ Cfr. nota n°2.



2. **Requisito del possesso:** Il fabbricato, asservito al fondo, deve essere posseduto da uno dei seguenti soggetti:
 - a) titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale sul terreno;
 - b) affittuario del terreno stesso o dal soggetto che, ad altro titolo, conduce il terreno cui l'immobile è asservito;
 - c) familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;
 - d) soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
 - e) coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;fermo restando che tali soggetti devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti al registro delle imprese di cui all'art.8 della legge 29.12.1993, n°580.⁵
3. **Requisito dell'utilizzo:** L'immobile deve essere utilizzato come abitazione dai soggetti di cui al precedente comma, sulla base di un titolo idoneo ovvero deve trattarsi di:
 - a) dipendenti esercitanti attività agricola nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento;
 - b) persone addette all'attività di pascolo estivo del bestiame in montagna;
4. **Requisito dell'estensione del terreno:** Il terreno cui il fabbricato è asservito, oltre ad essere censito in catasto con attribuzione di reddito agrario, deve essere non inferiore a 3000 mq.
5. **Requisito del volume di affari:** Il volume d'affari ai fini IVA derivanti da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo. Nel reddito complessivo non devono essere fatti confluire i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolte in agricoltura. Il volume d'affari per i soggetti che non presentano dichiarazione ai fini IVA si presume pari al limite massimo indicato per l'esonero dall'art.34 del D.P.R. 633/1972⁶
6. **Requisito della tipologia catastale:** il fabbricato non deve avere le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie catastali A1 ed A8.
7. Si considera rurale anche l'immobile in possesso dei requisiti di cui sopra che non insiste direttamente sui terreni cui è asservito, purché entrambi siano ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.
8. Nel caso in cui l'unità sia utilizzata congiuntamente da più soggetti, i requisiti di cui sopra devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.
9. 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.
10. 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 sopra, anche al limite massimo di cinque vani catastali o comunque di 80 mq per il primo abitante e di un vano catastale o comunque di 20 mq per ogni ulteriore abitante.
11. L'immobile che soddisfa tutti i criteri di ruralità è esente da imposizione ICI.

ART.10 - FABBRICATO RURALE STRUMENTALE

1. Per fabbricato rurale strumentale, ai fini dell'ICI, si intende il fabbricato strumentale alle attività agricole dirette:
 - a) alla coltivazione del terreno, alla silvicoltura, alla funghicoltura
 - b) all'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno
 - c) alla produzione di vegetali tramite utilizzo di strutture fisse o mobili se la superficie adibita alla produzione è coltivata per almeno la metà del terreno su cui la produzione insiste
 - d) alla manipolazione, trasformazione ed alienazione di prodotti agricoli e zootecnici – ancorché non svolte sul terreno – che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo

⁵ Si tratta di una legge che ha istituito e regolamentato il funzionamento del registro delle Imprese.

⁶ Tale D.P.R. è istitutivo dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) e l'articolo citato determina il limite massimo del volume d'affari per essere esonerati dall'obbligo di presentare la dichiarazione IVA:



- la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dal terreno e dagli animali allevati su esso
nonché le costruzioni strumentali alle attività agricole destinate:
- a) alla protezione delle piante
 - b) alla conservazione dei prodotti agricoli
 - c) alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione
 - d) ai fabbricati destinati all'agriturismo
2. Circa la nozione giuridica di "immobile strumentale" va chiarito che sono tali i beni immobili - ad eccezione dei terreni - che partecipano ad un processo produttivo e che possono essere di due tipi:
- a) **beni strumentali per loro natura:** trattasi di quei beni che per loro struttura e caratteristiche possono essere utilizzati solo nell'ambito di un processo produttivo;
 - b) **beni strumentali per destinazione:** trattasi di quei beni che possono essere adibiti a qualsiasi uso e che però sono stati destinati al servizio di un'attività produttiva per l'esercizio di un'attività agricola;
3. Ai fini dell'imposizione ICI le costruzioni di cui al punto a) sono sempre non imponibili, mentre le costruzioni di cui al punto b) sono non imponibili a condizioni che:
- I. sia effettivamente svolta l'attività agricola
 - II. la costruzione sia effettivamente adibita ad un uso servente l'attività agricola esercitata
 - III. l'attività agricola sia tale da essere ricompresa in quelle di cui al comma 1 del presente articolo
 - IV. tale attività agricola deve essere ricompresa nella previsione dell'art.32 del D.P.R. 22.12.1986, n°917⁷.



CAPO III - AREE FABBRICABILI

ART.11 - DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

1. Per area fabbricabile s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo⁸ ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, per cui - nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio - il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.
2. Le aree assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.
3. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti allo strumento urbanistico generale, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.
4. Su richiesta del contribuente, il responsabile del Servizio Tecnico attesta se un'area è fabbricabile. Lo stesso obbligatoriamente notifica al contribuente comunicazione riguardante le aree dive-

⁷ Si tratta di un articolo di legge che definisce il "Reddito agrario", che si riporta: "1. Il reddito agrario è costituito dalla parte del reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale d'esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esso. 2. Sono considerate attività agricole a) le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura; b) l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste; c) le attività di cui al terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorché non svolte sul terreno, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, con riferimento ai beni individuati, ogni due anni e tenuto conto dei criteri di cui al comma 1, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze su proposta del Ministro delle politiche agricole e forestali. 3. Con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dell'agricoltura e delle foreste, è stabilito per ciascuna specie animale il numero dei capi che rientra nei limiti di cui alla lettera b) del comma 2, tenuto conto della potenzialità produttiva dei terreni e delle unità foraggere occorrenti a seconda della specie allevata. 4. Non si considerano produttivi di reddito agrario i terreni indicati nel comma 2 dell'articolo 27".

⁸ Cfr. art.36, comma 2, D.L. 223/2006.



nute edificabili in base all'approvazione dello strumento urbanistico generale entro 90 giorni dall'esecutività della delibera di approvazione dello stesso.

5. In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori⁹ ovvero – se antecedente – sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. Lo stesso discasi nei casi di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta come nei casi di recupero edilizio.
6. Nel caso di fabbricato ridotto di fatto allo stato di rudere per il quale il catasto non ha assegnato rendita, si considera base imponibile ai fini ICI il valore dell'area fabbricabile, qualora esistano i presupposti di fatto o di diritto per l'attività edificatoria.
7. Nel caso di ultimazione o di uso parziale dell'edificio, nonché di utilizzo parziale della capacità edificatoria, il valore venale dell'area, determinato come da successivo art.12, dovrà essere riportato alla percentuale della superficie ultimata dell'edificio rispetto a quella totale.
8. I terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art.9 del D.Lgs.504/92¹⁰, purché dai medesimi condotti, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali sono considerati non edificabili.

ART.12 - DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, con 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 per la vendita di aree aventi analoghe caratteristiche..
2. In allegato al presente Regolamento, si riporta una tabella che permette il calcolo del valore medio delle aree edificabili, moltiplicando l'indice finale ottenuto con il valore annualmente stabilito dal Comune, contestualmente alle aliquote ICI.
3. Detta tabella potrà essere periodicamente aggiornata dall'organo comunale competente.
4. Il Comune non darà luogo ad applicazione di sanzioni qualora il contribuente abbia versato tempestivamente l'imposta in misura non inferiore al calcolo derivante dall'applicazione dei coefficienti della tabella di cui al precedente comma 2.

ART.13 - DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Nel caso di concessione del diritto di superficie su un'area pubblica - suolo o sottosuolo - la base imponibile dell'ICI è rappresentata dal valore venale in comune commercio dell'area su cui si costruisce e, a partire dalla data di ultimazione della costruzione¹¹ o, se antecedente, dalla data di utilizzazione della stessa, dal valore del fabbricato. Soggetto passivo è il superficiario.
2. Nel caso di concessione del sottosuolo di un'area pubblica con diritto di costruzione e di utilizzazione esclusiva dei parcheggi/autorimessa sotterranei, soggetto passivo è il concessionario a partire dalla data di ultimazione della costruzione¹² o, se antecedente, dalla data di utilizzazione della stessa e la base imponibile dell'ICI è rappresentata dal valore del fabbricato.



⁹ Intendendosi per tale quella di presentazione di comunicazione di fine lavori all'ufficio tecnico comunale o, se antecedente, quella dell'accatastamento.

¹⁰ Vi si stabilisce che si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art.11 della legge 09.01.63, n°9 (elenchi compilati a cura degli uffici provinciali del servizio per i contributi agricoli unificati entro il 31 marzo di ogni anno relativi all'anno precedente dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni nonché degli appartenenti ai rispettivi nuclei familiari che siano soggetti all'obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia) e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

¹¹ Intendendosi per tale quella di presentazione di comunicazione di fine lavori all'ufficio tecnico comunale o, se antecedente, quella dell'accatastamento.

¹² Cfr. nota precedente.



CAPO IV - TERRENI AGRICOLI

ART.14 - DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO

1. Per terreno agricolo si intende quel terreno adibito all'esercizio di un'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame, alla trasformazione e/o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.
2. Trovandosi il Comune in territorio totalmente montano, i terreni agricoli sono esenti dall'imposta¹³.



CAPO V - ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI

ART.15 – ESENZIONI

1. Sono esenti dall'ICI:
 - a) *gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento ovvero in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane o dai Consorzi tra detti Enti, dalle Aziende Sanitarie Locali e dalle Camere di Commercio destinati esclusivamente a compiti istituzionali.*
 - b) *i fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento ovvero in qualità di locatario finanziario ed utilizzati dagli enti non commerciali con destinazione esclusiva ad attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.*
 - c) *i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 ad E/9.*
 - d) *i fabbricati destinati ad usi culturali (sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche) purché al possessore non derivi reddito dall'utilizzazione.*
 - e) *i giardini, terreni e parchi aperti al pubblico e la cui conservazione sia riconosciuta di pubblico interesse.*
 - f) *i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio di culto riconosciuto dalla vigente normativa e le loro pertinenze.*
 - g) *i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e successivamente recuperati al fine di essere destinati ad attività assistenziali o di integrazione sociale.*
 - h) *gli immobili utilizzati e posseduti dagli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo l'esercizio di attività commerciale, destinati allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.*

ART.16 – AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI

1. E' considerata parte dell'abitazione principale ogni sua pertinenza, anche se distintamente iscritta in catasto.
2. Per pertinenza si intende un'unità immobiliare classificata o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7, destinata ed effettivamente utilizzata in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale delle persone fisiche, come disposto dall'art. 817, comma 1, del Codice Civile.
3. L'assimilazione a fini dell'ICI di cui al comma 1 del presente articolo non incide sulle modalità di determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare ed opera a condizione che il propieta-

¹³ Così come stabilito dall'art. 7 – lettera h) – del D.Lgs. n. 504/92.



- rio o il titolare del diritto reale di godimento, anche in quota parte, dell'abitazione principale, coincida con il proprietario o il titolare del diritto di godimento della pertinenza.
4. Nel caso di assimilazione di cui al comma 1 del presente articolo, la detrazione per abitazione principale (prevista dal comma 2, dell'articolo 8, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504¹⁴) si applica sull'imposta complessivamente dovuta per l'abitazione principale e per la/e pertinenza/e.
 5. La detrazione di cui al comma precedente può essere annualmente stabilita in misura differenziata per agevolare categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale. Tale facoltà viene esercitata dal competente organo del Comune contestualmente alla deliberazione delle aliquote annuali.
 6. La detrazione per abitazione principale, di cui ai precedenti commi 4 e 5, si intende concessa al *nucleo familiare*. Pertanto sarà cura degli uffici comunali provvedere al controllo, anche mediante confronto di dati con le anagrafi e gli uffici tributi di altri comuni, onde evitare che coniugi usufruiscano di più detrazioni per differenti immobili siti nel Comune od anche in comuni diversi.
 7. Ove la maggiore detrazione, di cui al precedente comma 5, fosse legata alla situazione reddituale del nucleo familiare, è obbligatorio presentare – per ogni anno d'imposta nel quale si verifica tale condizione – dichiarazione ICI nonché specifica certificazione ISEE. In tali casi, sarà cura degli uffici comunali evitare situazioni fittizie di nuclei suddivisi in più abitazioni per usufruire di più detrazioni, nell'ambito di un controllo di equità fiscale.
 8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.
 9. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata per prima casa, si considerano abitazioni principali anche quelle concesse in uso gratuito o in comodato ai parenti entro il 1° grado¹⁵, che devono avere stabilito in tale abitazione la propria residenza, ai fini fiscali ed anagrafici. L'applicazione di aliquota agevolata si estende anche alla/e eventuale/i pertinenza/e dell'immobile concesso al genitore/figlio, fermo restando l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, di cui al comma successivo.
 10. E' obbligatorio presentare al Comune dichiarazione ICI, di cui al successivo articolo 17:
 - a) *per l'individuazione della/e pertinenza/e cui si applica l'aliquota agevolata stabilita per l'abitazione principale, di cui ai precedenti commi 1-4;*
 - b) *per poter usufruire delle detrazioni maggiorate di cui al precedente comma 5;*
 - c) *per l'individuazione dell'abitazione (ed, eventualmente, della/e pertinenza/e) che viene concessa in comodato o uso gratuito, di cui al precedente comma 9.*

TITOLO II – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONTROLLO

ART.17 - ADEMPIMENTI DEI SOGGETTI PASSIVI

1. E' soppresso l'obbligo di presentazione di dichiarazione ICI¹⁶, fermo restando che tale obbligo permane:
 - a) *in materia di riduzioni ed agevolazioni*¹⁷;

¹⁴ La detrazione è dovuta per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale del soggetto passivo. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari dimorano abitualmente e coincide, fino a prova contraria, con la residenza anagrafica. La detrazione, la cui misura viene annualmente stabilita dal Comune, è da calcolarsi rapportandola al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare è effettivamente adibita ad abitazione principale e, nel caso lo sia per più soggetti passivi, proporzionalmente alle quote di possesso.

¹⁵ Ovverosia fra genitori e figli.

¹⁶ Obbligo previsto dall'art.10, c.4 del D.Lgs.30.12.92, n°504.

¹⁷ Sia in caso di acquisizione che di perdita del diritto all'agevolazione/riduzione.



- b) 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 informatico¹⁸.
2. La dichiarazione – qualora presentata – o, comunque, i dati trasmessi per via telematica ed utilizzati ai fini d'imposta hanno effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi comunicati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. In tale caso, il soggetto interessato è tenuto a dichiarare le modificazioni intervenute.
 3. La dichiarazione di cui ai commi precedenti può essere presentata direttamente al Comune o spedita, nel qual caso si intende presentata il giorno della sua spedizione.
 4. In caso di utilizzo parziale della capacità edificatoria di un'area fabbricabile, andrà presentata dichiarazione ICI riguardante la parte di fabbricato ultimata/utilizzata e la residua parte di area fabbricabile.
 5. Nel caso di successioni *mortis causa* non vi è obbligo di presentazione di dichiarazione ICI, fermo restando l'eventuale obbligo nei casi di cui al precedente comma 1.

ART.18 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONTROLLO

1. Per facilitare e ottimizzare i controlli tesi al recupero dell'evasione tributaria, il Comune può istituire collegamenti telematici con banche-dati dell'Amministrazione finanziaria e degli altri enti pubblici per l'acquisizione di elementi rilevanti ai fini dell'imposta.
2. Per il potenziamento dell'ufficio tributi dell'Ente, viene destinata annualmente una somma pari al 2,5% del gettito ICI complessivo risultante dall'ultimo rendiconto di gestione approvato
3. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. 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. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie.
4. Contenuti e modalità di notifica degli avvisi di accertamento, modalità di effettuazione e di gestione dell'attività di controllo nonché del contenzioso tributario sono riportati nel vigente "Regolamento generale per la gestione delle entrate comunali".

ART.19 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE

1. Gli avvisi di accertamento dell'imposta possono essere oggetto di adesione, nei limiti e con le procedure previste dal vigente "Regolamento per l'adesione all'accertamento".



¹⁸ Si riporta tale articolo di legge: "Procedure telematiche, modello unico informatico e autoliquidazione. 1. Alla registrazione di atti relativi a diritti sugli immobili, alla trascrizione, all'iscrizione e all'annotazione nei registri immobiliari, nonché alla voltura catastale, si provvede, a decorrere dal 30 giugno 2000, con procedure telematiche. Con decreto del Ministero delle finanze, di concerto con il Ministero della giustizia, è fissata la progressiva attivazione del servizio, anche limitatamente a determinati soggetti, a specifiche aree geografiche, e a particolari tipologie di atti, nonché l'eventuale attribuzione di un codice unico immobiliare. 2. Le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione nonché le domande di annotazione e di voltura catastale, relative agli atti per i quali è attivata la procedura telematica, sono presentate su un modello unico informatico da trasmettere per via telematica unitamente a tutta la documentazione necessaria. Con lo stesso decreto di cui al comma 1, può essere prevista la presentazione del predetto modello unico su supporto informatico, nonché la data a decorrere dalla quale il titolo è trasmesso per via telematica. 3. In caso di presentazione del modello unico informatico per via telematica, le formalità di cui al comma 2 sono eseguite previo pagamento dei tributi dovuti in base ad autoliquidazione. In caso di irregolare funzionamento del collegamento telematico, fermo il predetto obbligo di pagamento, la trasmissione per via telematica è sostituita dalla presentazione su supporto informatico. 4. Nei comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, la presentazione del modello unico informatico rileva unicamente per gli adempimenti connessi alla registrazione e alla voltura catastale."



TITOLO III – RISCOSSIONE, COMPENSAZIONE E RIMBORSI

ART.20 - RISCOSSIONE DELL'IMPOSTA

1. La riscossione dell'imposta è effettuata a mezzo dell'agente della riscossione, fatta salva la facoltà del Comune di ricorrere ad altre forme di riscossione, ivi compresa la riscossione diretta dell'imposta.
2. Il pagamento dell'imposta avviene mediante versamento da effettuarsi con le modalità previste dalla legge, ovverosia in due rate di cui:
 - a) *la prima rata, da pagarsi dal 1° al 16 Giugno, è pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente;*
 - b) *la seconda rata, da pagarsi dal 1° al 16 dicembre, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata;*Resta salva la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
3. Specifiche sulle modalità di versamento e sugli importi minimi sono contenute nel vigente "Regolamento generale per la gestione delle entrate comunali"
4. I termini per effettuare i versamenti in acconto e a saldo dell'imposta sono prorogati di tre mesi nel caso di morte del soggetto passivo, intervenuta entro 1 mese dalla scadenza del pagamento.
5. Nel caso di più contitolari dell'immobile soggetto all'imposta il versamento può essere eseguito congiuntamente da uno solo di essi e per l'intero importo dovuto, a condizione che sia presentata dichiarazione ICI per comunicare tale evento.

ART.21 - RISCOSSIONE COATTIVA

1. La riscossione coattiva è esercitata nelle modalità e nei tempi riportati nel vigente "Regolamento generale per la gestione delle entrate comunali".

ART.22- COMPENSAZIONE – RIMBORSI

1. E' ammessa la compensazione fra crediti e debiti secondo le norme del vigente "Regolamento generale per la gestione delle entrate comunali".
2. Lo stesso regolamento disciplina modalità e termini per i rimborsi.
3. Nel caso di sopravvenuta inedificabilità di un'area precedentemente edificabile, per la quale è stato regolarmente assolto il tributo, non si rimborsa alcuna imposta.

ART.23- INTERESSI

1. La misura annua degli interessi da applicarsi sia sulle somme dovute all'ente che per i rimborsi al contribuente, nonché le modalità di calcolo degli stessi sono determinati nel vigente "Regolamento generale per la gestione delle entrate comunali".





TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 24– FUNZIONARIO RESPONSABILE

1. Il competente organo comunale designa un funzionario cui sono conferiti le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta. Questi deve essere scelto fra il personale dipendente del Comune avente qualifica non inferiore alla categoria C, fermo restando il rispetto dei profili professionali e delle mansioni di cui al vigente contratto di lavoro per il personale degli enti locali. Il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli, dispone i rimborsi.

ART. 25 - SANZIONI

1. I criteri a cui uniformare l'applicazione delle sanzioni tributarie e le modalità per la determinazione e l'irrogazione delle stesse sono stabiliti dalla vigente legislazione in materia e specificati nel vigente "Regolamento generale per la gestione delle entrate comunali".
2. Alle violazioni in materia di ICI si applicano le sanzioni previste nei limiti minimi e massimi dalla legge.
3. Ai ritardati ed omessi versamenti si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 13 del D.Lgs. 471/97¹⁹. Tale sanzione, irrogata con apposito provvedimento, non è riducibile.
4. Il contribuente può sanare la propria posizione riguardo ad un mancato pagamento, provvedendo a versare:
 - a) *l'imposta dovuta, con sanzione del 3,75% (oltre agli interessi legali) in caso di versamento effettuato entro 30 giorni;*
 - b) *l'imposta dovuta, con sanzione del 6% (oltre agli interessi legali) in caso di versamento effettuato fra il 31° giorno ed un anno.*
5. Nei casi di incompletezza dei documenti di versamento si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15, comma 1, del D.Lgs 471/97²⁰.
6. Nei casi di omessa nonché tardiva dichiarazione ICI, di cui all'art.17 del presente regolamento, si applica la sanzione amministrativa irrogata, secondo i criteri di cui al comma 2 del presente articolo, fra un minimo del 100% ed un massimo del 200% del tributo dovuto, con un importo minimo di € 51,00.
7. Le sanzioni di cui ai precedenti commi 7 ed 8 sono ridotte ad un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente.
8. Qualora il contribuente presenti oltre i termini stabiliti la dichiarazione ICI di cui all'art.17, può sanare la propria posizione nei confronti dell'ente presentando contestualmente ricevuta del versamento del 12,5% dell'imposta dovuta, se presentata entro 90 giorni.
9. La mancata restituzione di questionari eventualmente inviati dall'ente viene sanzionata con la sanzione amministrativa da un minimo di € 51,00 a un massimo di € 258,00

ART.26 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. L'abolizione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, di cui all'art.17, comma 1 del presente Regolamento, entra in vigore alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio, così come stabilito dall'art.37, comma 53, del D.L. 223/2006.
2. Il presente Regolamento – essendo approvato entro il termine per l'approvazione del Bilancio di previsione per l'anno 2007 – entra in vigore a partire dal 1° Gennaio 2007, sostituendo il precedente.

¹⁹ Ovverosia una sanzione amministrativa pari al 30% di ogni importo non versato.

²⁰ Ovverosia una sanzione amministrativa da €103,29 ad € 516,46.



ALLEGATO: TABELLA PER IL CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI UN'AREA EDIFICABILE

1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILIZZABILE DELL'AREA EDIFICABILE

$$\text{SUPERFICIE LORDA (MQ)} \times \text{INDICE FABB/TERR (P.R.G.)} = \text{VOLUME (MC)} \quad \textcircled{1}$$

$$\text{VOLUME (MC)} \quad \textcircled{1} - \text{VOLUME ESISTENTE} = \text{VOLUME RESIDUO} \quad \textcircled{2}$$

$$\text{VOLUME RESIDUO} \quad \textcircled{2} : \text{INDICE FABB/TERR (P.R.G.)} = \text{SUPERFICIE UTILIZZABILE IN MQ} \quad \textcircled{A}$$

2) COEFFICIENTI DA UTILIZZARSI PER CALCOLARE L'INDICE FINALE

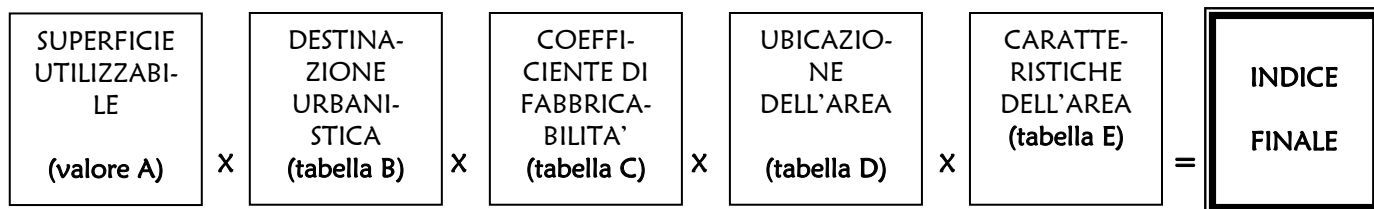
Destinazioni urbanistiche di P.R.G (tabella B)	
Edilizia residenziale	1,2
Edilizia produttiva	0,8
Edilizia direzionale e commerciale	1,3
Edilizia turistico-ricettiva	1,5
Edilizia popolare	1,0

Coefficienti in base all'indice di fabbricabilità (tabella C)	
Fino a 0,20 mc/mq	0,2
da 0,21 a 0,40 mc/mq	0,4
da 0,41 a 0,60 mc/mq	0,6
da 0,61 a 0,80 mc/mq	0,8
da 0,81 a 1,00 mc/mq	1,0
da 1,01 a 1,50 mc/mq	1,5
oltre 1,50 mc/mq	2,0

Ubicazione dell'area (tabella D)	
Capoluogo	1,00
Caiano	0,95
Rincine	0,90
Rata	0,85
Vierle	0,80
Fornace	0,70
Vicorati	0,90
Sambucheta	0,50
Bucigna	0,45

Caratteristiche dell'area (tabella E)	
Aree non urbanizzate	1,0
Aree già comprese in piano attuativo vigente o adottato dal Consiglio Comunale	1,1
Area già urbanizzata in zona omogenea C e D del P.R.G.	1,3
Aree che non richiedono opere di urbanizzazione in zona omogenea B del P.R.G.	1,5
Aree destinate a campeggi, maneggi, impianti sportivi, ecc. che prevedono servizi e/o edificabili	0,3

3) CALCOLO DELL'INDICE FINALE (DA UTILIZZARSI PER OTTENERE IL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE)
(CFR. ART.12 DEL REGOLAMENTO)



L'indice finale calcolato come sopra va poi moltiplicato per l'importo (€ al mq) annualmente stabilito dal Comune, contestualmente alle aliquote ICI, per ottenere il "valore medio dell'area"





SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	1
ART.2 – PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA	1
ART.3 – SOGGETTI PASSIVI	1
ART.4 – SOGGETTO ATTIVO	1
CAPO I - FABBRICATI	2
ART.5 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO	2
ART.6 - BASE IMPONIBILE PER I FABBRICATI.....	2
ART.7 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI.....	3
CAPO II – FABBRICATI RURALI	3
ART.8 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO RURALE.....	3
ART.9 - FABBRICATO RURALE AD USO ABITATIVO	3
ART.10 - FABBRICATO RURALE STRUMENTALE	4
CAPO III - AREE FABBRICABILI	5
ART.11 - DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE	5
ART.12 - DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE.....	6
ART.13 - DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	6
CAPO IV - TERRENI AGRICOLI	7
ART.14 - DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO	7
CAPO V - ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI	7
ART.15 – ESENZIONI.....	7
ART.16 – AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI	7
TITOLO II – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONTROLLO	8
ART.17 - ADEMPIMENTI DEI SOGGETTI PASSIVI.....	8
ART.18 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONTROLLO.....	9
ART.19 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE	9
TITOLO III – RISCOSSIONE, COMPENSAZIONE E RIMBORSI	10
ART.20 - RISCOSSIONE DELL'IMPOSTA	10
ART.21 - RISCOSSIONE COATTIVA	10
ART.22- COMPENSAZIONE – RIMBORSI	10
ART.23- INTERESSI	10
TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	11
ART. 24– FUNZIONARIO RESPONSABILE	11
ART. 25 - SANZIONI	11
ART.26 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	11
ALLEGATO: TABELLA PER IL CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI UN'AREA EDIFICABILE	12