

# REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)

modificato con delibera di Consiglio n. 02 del 26/03/2004

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 1

##### Oggetto del Regolamento.

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Villa San Pietro nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 5.12. 97 n. 446, e da ogni altra disposizione normativa.

Le norme del presente regolamento integrano le disposizioni contenute nel capo 1° del Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, al fine di assicurarne la gestione secondo i principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza. Pertanto per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi.

#### Articolo 2

##### Presupposto dell'imposta.

Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricati e di terreni agricoli- così come definiti nei successivi articoli di questo titolo - siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

#### Articolo 3

##### Definizione di fabbricati ed aree.

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'Articolo 1 del decreto legislativo 504 1997 sono così definiti:

**Fabbricato:** l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

**Area fabbricabile:** l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo di imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente attesta se un 'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.

Sono altresì considerate edificabili:

- A) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
- B) le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità di sviluppo edilizio, già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza e di utilizzo di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici e altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;
- C) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle, infine soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c) d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- D) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5 bis del decreto legge 11 luglio 1992 n°333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

**Non sono considerate edificabili:**

- A) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
- B) i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. L'agevolazione compete a condizione che, oltre al titolare, anche la maggioranza dei componenti il nucleo familiare di età superiore ad anni 18 presti la propria opera in maniera prevalente nelle attività di cui al precedente comma e risultino iscritti negli appositi elenchi previsti dall'art. 1 della legge 9 gennaio 1963 n. 9 quali soggetti all'obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

**Terreno agricolo:** terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura

## **TITOLO II**

### **SOGGETTI DELL'IMPOSTA**

#### **Articolo 4**

##### **Soggetti passivi**

- 1) Soggetto passivo dell'imposta è il proprietario di immobili di cui all'Articolo 2, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
- 2) Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati classificati nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

- 3) L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune di Villa San Pietro è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

## **Articolo 5**

### **Soggetto Attivo**

L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune.

## **TITOLO III**

### **BASE IMPONIBILE**

## **Articolo 6**

### **Base imponibile.**

- 1) La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui agli artt. 2, come determinato a norma di questo titolo.
- 2) 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 ed aumentata del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:
  - 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
  - 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
  - 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria) B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti
- 3) Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla 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, il moltiplicatore di 100 volte.
- 4) Per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi verranno iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministero delle finanze.
- 5) In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministero delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, 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.
- 6) 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.

- 7) Per i fabbricati diversi da quelli indicati nel punto precedente, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui ai regolamento adottato con decreto del Ministero delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701.
- 8) In mancanza della rendita proposta a norma del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.
- 9) Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio. Con deliberazione di Giunta comunale, da adottarsi entro il 30 aprile di ogni anno, il Comune determina per zone omogenee i valori venali ed in comune commercio delle aree fabbricabili, tenuto conto dei prezzi medi di vendita delle aree registrate nell'ultimo anno.
- a) Non si fa luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti annualmente dalla Giunta Comunale.
- b) Per le aree soggette ad espropriazione il valore accertato è pari a quello determinato con l'espropriazione definitiva.
- 10) In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 475, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 3, 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.
- 11) Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 75.

## **TITOLO IV**

### **DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA RIDUZIONI E DETRAZIONI**

#### **Articolo 7**

##### **Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta.**

- 1) Le detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dalla Giunta Municipale con deliberazione adottata entro il termine dell'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.
- 2) L' aliquota deve essere deliberata, dalla G.M., in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati.
- 3) La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico sociale individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.
- 4) Il Comune può deliberare un'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.
- 5) La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

## **Articolo 8**

### **Abitazione principale.**

- 1) Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto od altro diritto reale di godimento, e i suoi familiari dimorano abitualmente in conformità alle risultanze anagrafiche.
- 2) Sono equiparate alle abitazioni principali:
  - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
  - b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari;
  - c) le abitazioni possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che hanno acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate;
  - d) le abitazioni possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che le stesse non risultino locate;
  - e) le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta o collaterale entro il 2° grado e da questi utilizzate come abitazione principale a condizione che vi abbiano la residenza anagrafica
- 3) Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta Comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze (box, garage, cantine, soffitte, ecc.) anche se distintamente iscritte in catasto, a condizione che il proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota a parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota a parte della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione, e che comunque non sia ad una distanza superiore a 30 metri dall'abitazione principale.

Resta chiaro ed inteso che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito dal decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

## **Articolo 9**

### **Detrazione per l'abitazione principale**

- 1) Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, lire 200.000 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad

abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

- 2) Con la deliberazione di cui all'articolo 7 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a lire 500.000, nel rispetto degli equilibri di Bilancio.
- 3) L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre lire 500.000, e fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo. In tal caso, tuttavia, l'aliquota per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente non può essere deliberata in misura superiore a quella ordinaria.
- 4) La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei precedenti commi 2 e 3 può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazione di particolare disagio economico sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **Articolo 10**

### **Esenzioni**

- 1) Oltre alle esenzioni previste dall'articolo 7 del decreto legislativo 30.11.1992 n. 504 si dispone l'esenzione per gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87 comma 1 lett. i) del testo unico imposte sui redditi approvato con D.P.R. 22.12.1986 n. 917, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative e sportive nonché delle attività di cui all'articolo 16, lett. a) della legge 20.05.1985 n. 222 a condizione che gli immobili stessi oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dall'Ente non commerciale utilizzatore.
- 2) Ai sensi dell'articolo 7 lettera h del decreto legislativo n. 504/92 e secondo le disposizioni della circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1983 il Comune di Villa San Pietro viene classificato Comune montano e come tale i terreni agricoli ricadenti in detti comuni sono esclusi dall'applicazione dell'imposta.

## **Articolo 11**

### **Dichiarazioni e versamenti**

I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel territorio del Comune ad esclusione di quelli esenti dall'imposta ai sensi del precedente art. 10, e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'art. 10 del D.Lgs 504/92.

## **Articolo 12**

### **Immobili appartenenti a più soggetti passivi. Versamenti.**

- 1) In caso di contitolarità sul medesimo immobile dei diritti reali da parte di più soggetti la comunicazione fatta da uno dei titolari libera gli altri.
- 2) L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, qualora sia stata presentata dichiarazione o comunicazione congiunta, e purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

- 3) I versamenti d'imposta possono essere effettuati, oltre che tramite il concessionario della riscossione, alla tesoreria comunale da decidersi con separato atto del Consiglio Comunale.

### **Articolo 13**

#### **Rimborso dell'imposta per la sopravvenuta inedificabilità.**

Per le aree divenute inedificabili, o per varianti agli strumenti urbanistici, al contribuente spetta il rimborso limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura di legge, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente 10 anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.

### **Articolo 14**

#### **Sanzioni ed interessi**

1. Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa del 100% al 200% per cento del tributo dovuto, con un minimo di euro 51.
2. Se la dichiarazione è infedele si applica la sanzione amministrativa del 50% al 100% della maggiore imposta dovuta.
3. Se l'omissione della denuncia o l'errore attengono a elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, qualora l'errore non risulti scusabile ai sensi dell'art. 10 della legge 212 del 27 luglio 2000 in tema di Statuto del contribuente, si applica la sanzione amministrativa da euro 51 a euro 258. La stessa sanzione si applica per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti o documenti, ovvero per la mancata restituzione dei questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione incompleta o infedele.
4. Le sanzioni indicate nei precedenti commi 1 e 2 sono ridotte a un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene l'adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.
5. La sanzione amministrativa e le sanzioni accessorie sono irrogate dal Funzionamento responsabile del Tributo.

### **Articolo 15**

#### **Potenziamento dell'Ufficio Tributi**

In relazione a quanto consentito dall'articolo 3, comma 57, della Legge 23.12.1996 n. 662 ed alla lettera p) del comma 1 dell'articolo 59 del decreto legislativo 15.12.1996 n. 446, una percentuale del gettito può essere destinata al potenziamento dell'ufficio tributi e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto. Si osservano le modalità seguenti:

La Giunta Municipale determina con delibera adottata entro i primi quindici giorni del mese di gennaio due misure di percentuali:

- a) l'una a valere sul gettito dell'ICI riscossa sulla competenza nell'esercizio precedente;
- b) l'altra da conteggiare sui maggiori proventi riscossi per ICI nell'esercizio trascorso, a causa del perseguimento dell'evasione a seguito di accertamenti ed esiti positivi di vertenze fiscali.

Il totale della sommatoria degli importi così determinati è destinata, con la stessa delibera di giunta, in

parte al finanziamento di acquisti di attrezzature e dotazioni per l'ufficio tributi e, per il resto, all'attribuzione dei compensi incentivanti al personale dell'ufficio tributi su proposta del suo responsabile in base a criteri generali concordati con le rappresentanze sindacali.

## **Articolo 16**

### **Norme di rinvio**

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 31.12.1992 n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

## **Articolo 17**

### **Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il 01/01/2004.

## **Articolo 18**

### **Formalità**

Una volta divenuta esecutiva la deliberazione consiliare di adozione, il presente regolamento:

1) è ripubblicato per 15 giorni all'albo pretorio;  
è inviato, con deliberazione, al Ministero delle Finanze, entro trenta giorni dalla data di esecutività mediante raccomandata R.R. ai fini dell'articolo 52, secondo comma, del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446, insieme alla richiesta di pubblicazione dell'avviso nella Gazzetta Ufficiale utilizzando le formule indicate nella circolare 101/E 17 aprile 1998 del Ministero delle Finanze.