



# **COMUNE DI SANGUINETTO**

## **Provincia di Verona**

# **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

**(testo vigente dal 01.01.2008, dopo le modifiche  
apportate con delibera C.C. 04 del 10.03.2008,  
che sono state evidenziate in grassetto  
all'interno degli articoli modificati)**

# REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

## INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

Art. 2 - Gestione del servizio

Art. 3 - Definizione di fabbricati ed aree

Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Art. 5 - Aree fabbricabili utilizzate per attività agro silvo pastorali

Art. 6 - Terreni incolti o di piccole dimensioni

Art. 7 - Fabbricati di interesse storico ed artistico

Art. 8 - Alloggio non locato

Art. 9 - Diritto d'uso e abitazione

Art. 10 - Dichiarazione e denuncia

Art. 11 - Attività di controllo e accertamento

Art. 12 - Incentivazione dell'attività di controllo

Art. 13 - Versamenti e riscossione

Art. 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

Art. 15 - Abitazione principale

Art. 16 - Immobili posseduti da enti non commerciali

Art. 17 - Fabbricati inagibili o inabitabili

**Art. 18 – Agevolazioni per interventi di recupero edilizio**

**Art. 19 - Entrata in vigore**

## **Art. 1**

### **Ambito di applicazione e scopo del Regolamento**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I. - di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

## **Art. 2**

### **Gestione del servizio**

1. Ai sensi dell'art. 52, commi 1 e 2, e art. 59, comma 1, lett. n) del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446 e successive modificazioni, al fine di razionalizzare ed ottimizzare le modalità di riscossione, a partire dall'anno d'imposta 2005, in assenza di atto deliberativo del Consiglio Comunale di affidamento al Concessionario del servizio di riscossione dell'imposta comunale sugli immobili, gli importi dell'I.C.I., sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, sono riscossi direttamente dal Comune. Rimane salva, in ogni caso, la facoltà per il Comune di effettuare la sola riscossione coattiva tramite Concessionario, con la procedura di cui al D.Lgs. 46/1999.
2. Il servizio di liquidazione e accertamento dell'imposta è effettuato dall'Ufficio Tributi del Comune in economia diretta.
3. Il Comune, qualora lo ritenga più conveniente sotto il profilo economico-finanziario, funzionale ed organizzativo, può affidare, previo atto deliberativo, anche disgiuntamente, il servizio di riscossione ed accertamento del tributo nelle forme associate previste dagli artt. 30, 31, 32, 33 del Testo Unico Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267/2000, o da quanto disposto dall'art. 52, comma 5, lett. b) del D.Lgs. n. 446/1997, nonché ai soggetti iscritti all'Albo di cui all'art. 53 del D.Lgs. n. 446/1997.
4. Il Comune, qualora lo ritenga, pur affidando la gestione completa del tributo al Funzionario responsabile, può avvalersi della consulenza di terzi per un censimento generale o parziale del territorio comunale, ai fini della predisposizione di una banca dati necessaria per l'attività di controllo.

## **Art. 3**

### **Definizione di fabbricati ed aree**

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992 sono così definiti:

- **fabbricato**: l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, considerandosi area pertinenziale del fabbricato l'area asservita allo stesso. L'area pertinenziale, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedenti, dalla data di accatastamento o dalla data in cui è comunque utilizzato.

- **area fabbricabile**: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.
- **terreno agricolo**: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa (art. 2135 C.C.).

## **Art. 4**

### **Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale determina periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento, nel caso in cui l'imposta risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli predeterminati dall'Ente.
3. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2, qualora il soggetto passivo abbia dichiarato o definito ai fini comunque fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta, sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. In caso di effettiva utilizzazione di area pertinenziale di fabbricato esistente, si considera quale area fabbricabile soggetta ad imposizione, la superficie necessaria a realizzare la volumetria.
6. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione dei fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art.5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.

## **Art. 5**

### **Aree fabbricabili utilizzate per attività agro silvo pastorali**

1. Sono considerati terreni agricoli le aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, se si verificano le seguenti condizioni:
  - a) sui terreni persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;
  - b) la condizione di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della Legge 9 gennaio 1963, n. 9 (ex SCAU - ora INPS - Sezione previdenza agricola) con l'obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
2. Il pensionato, già iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, il quale continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o di persone della sua famiglia, con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1.

## **Art. 6**

### **Terreni incolti o di piccole dimensioni**

1. I terreni incolti o di piccole dimensioni sono esclusi dall'imposta.
2. Non sono considerati incolti i terreni ritirati temporaneamente dalla produzione per la politica agraria comunitaria (P.A.C.) e quelli che per ragioni di avvicendamento colturale vengono lasciati temporaneamente non coltivati.

## **Art. 7**

### **Fabbricati di interesse storico ed artistico**

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico (art. 2, comma 5, D.L. 23.01.1993, n. 16, convertito dalla Legge 24.03.1993, n. 75), qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A), la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano medio abitativo, che si assume pari a mq. 14 e, per la quantificazione del relativo valore la rendita, così risultante, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

## **Art. 8**

### **Alloggio non locato**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile ai fini abitativi, non locata né data in comodato a terzi, al 1° gennaio dell'anno d'imposizione.

**Art. 9**  
**Diritto d'uso e abitazione**

1. Si considera incluso nel "diritto d'uso e abitazione " previsto dall'art. 540 del C.C., oltre all'abitazione già adibita ad abitazione coniugale, anche le pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/6 - C/2 - C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio di detta unità immobiliare, purché nella successione non rientrino altri immobili ubicati nel territorio comunale.

**Art. 10**  
**Dichiarazione e denuncia**

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, e successive modificazioni.

**Art. 11**  
**Attività di controllo e accertamento**

1. L'Ufficio, compatibilmente con la disponibilità di risorse umane e strumentali disponibili, effettua sistematicamente il controllo di tutte le denunce, dichiarazioni e versamenti.
2. Nell'attività accertatrice l'ufficio si avvale anche di ispezioni, ricerche e di qualsiasi atto o documento o informazione utile allo scopo. La Giunta comunale, con l'ausilio del Funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività di controllo, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati, rilevanti per la lotta all'evasione.

**Art. 12**  
**Incentivazione dell'attività di controllo**

... Omissis ...  
(articolo riguardante esclusivamente l'Ufficio)

## **Art. 13**

### **Versamenti e riscossione**

1. Il Comune, in sostituzione del pagamento tramite il Concessionario del servizio di riscossione, stabilisce la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, anche relativi ad annualità d'imposta pregressi, mediante versamento su appositi conti correnti postali intestati al "Comune di Sanguinetto – Servizio di Tesoreria – ICI ordinaria" e "Comune di Sanguinetto – Servizio di Tesoreria – ICI sanzioni", oppure mediante versamento diretto alla Tesoreria del Comune ovvero tramite sistema bancario. In ogni caso, il soggetto che effettua la riscossione delle somme avrà cura di trasmettere all'Ufficio impositore copia della apposita ricevuta di versamento, conforme al modello ministeriale vigente, contenente tutti gli estremi del soggetto obbligato e dell'imposta versata, al fine di consentire i relativi controlli contabili ed impositivi.
2. L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso. Tale norma si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
3. Tutti i versamenti devono essere effettuati alle scadenze e nella misura fissati per legge. I versamenti devono essere eseguiti su appositi modelli ministeriali vigenti ed i bollettini compilati con tutti i dati identificativi del soggetto obbligato e dell'imposta versata. Non sono dovuti gli importi annuali ICI inferiori a 10,00 Euro.
4. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, si computa per intero il mese quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni.
5. Con deliberazione della Giunta Comunale possono sospendersi o differire i termini ordinatori dei versamenti, per tutti o per determinate categorie di contribuenti, interessati da gravi calamità naturali o da particolari situazioni di disagio economico e individuati con i criteri precisati nella delibera stessa.

## **Art. 14**

### **Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, secondo quanto disposto nei commi seguenti.
2. La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi definitivi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.
3. L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:
  - a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'intera imposta versata;

- b) per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'art. 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/92 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo art. 5.
4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:
- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
  - b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro verso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;
  - c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
  - d) comunque, non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
5. Il rimborso compete per non più di cinque periodi di imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.
6. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del precedente comma 2.

## **Art. 15**

### **Abitazione principale**

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente, unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata); ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'art. 8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/1992 se non diversamente disposto dal Consiglio comunale:
- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
  - b) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.
  - c) l'abitazione che il proprietario o altro titolare di diritto reale di godimento abbia concesso in uso gratuito, con scrittura privata registrata avente data certa, a parenti in linea retta o collaterali entro il terzo grado civile.

2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale.
3. Sono soggette al medesimo trattamento fiscale previsto per l'abitazione principale (aliquota ridotta, se deliberata dal Comune, e/o detrazione di imposta, nella parte che non trova capienza per l'abitazione principale), anche le relative pertinenze, e comunque in numero non superiore a due unità immobiliari, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/6 - C/2 - C/7, accatastate come subalterni dell'abitazione principale, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio di detta unità immobiliare.
4. Le agevolazioni (aliquota ridotta, se deliberata dal Comune, e detrazione d'imposta) previste per l'abitazione equiparata a quella principale, così come definita nel comma 1, sono applicabili ad una sola unità immobiliare abitativa posseduta dal contribuente ed esclusivamente nel caso in cui il proprietario non usufruisca di tali agevolazioni per l'abitazione di residenza.

## **Art. 16**

### **Immobili posseduti da enti non commerciali**

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 15/12/1997, n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, concernente i fabbricati utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano ai fabbricati per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504/1992 e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

## **Art. 17**

### **Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile da non confondersi con l'inagibilità sanitaria che è irrilevante), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
  - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
  - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni, il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o inagibilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

## **Art. 18**

### **Agevolazioni per interventi di recupero edilizio**

1. **Il Comune fissa un'aliquota agevolata dell'ICI, anche inferiore al 4 per mille, a favore di proprietari o altri contribuenti ICI che eseguono interventi finalizzati al recupero di:**
  - a) **immobili inagibili o inabitabili, in qualunque zona del territorio comunale siano localizzati, oppure**
  - b) **immobili localizzati nel centro storico, a condizione che l'intervento di recupero comprenda anche la facciata del fabbricato e che questa sia prospiciente alla pubblica via.**
2. **L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi, per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori e a condizione che i lavori di recupero siano conclusi entro tre anni dal loro inizio.**
3. **Qualora i lavori non risultino conclusi entro tre anni dal loro inizio, anche per causa non imputabile al proprietario o titolare di altro diritto reale sull'immobile, il contribuente decade dall'applicazione dell'aliquota agevolata ed il Comune procede al recupero dell'imposta ICI dovuta con l'aliquota non agevolata fin dall'inizio dei lavori, senza applicazione di sanzioni od interessi.**

## **Art. 19**

### **Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il **1° gennaio 2008**.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento delle entrate e Regolamento per l'applicazione dell'accertamento con adesione.