

# **COMUNE DI VILLA MINOZZO**

**Provincia di Reggio Emilia**

## ***REGOLAMENTO***

### ***PER L'APPLICAZIONE DELLA***

### ***IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI***

**Approvato dal Consiglio Comunale in data 27/03/1999 N. 9, ESECUTIVO a norma di Legge;**

**Modificato dal Consiglio Comunale in data 24.02.2005 , n. 7**

**Modificato dal Consiglio Comunale in data 23/03/2001 N. 19**

**Approvato dal Consiglio Comunale in data 29/03/2007 N. 20**

**Modificato da provvedimento Commissariale in data 03/03/2009 N. 23**

# **INDICE**

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 3 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 4 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Art. 5 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

## **Titolo II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

- Art. 6 - Dichiarazione
- Art. 7 - Attività di controllo

## **Titolo III - VERSAMENTI E RIMBORSI**

- Art. 8 - Aliquota e riscossione

## **Titolo IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 9 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 10 - Abitazione principale
- Art. 11 - Immobili posseduti da enti non commerciali
- Art. 12 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 13 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 14 - Utilizzazione agricola di area fabbricabile

## **Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

- Art. 15 - Entrata in vigore

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I.<sup>1</sup> ed è adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge<sup>2</sup>;
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione consiliare n. 8 del 27.03.1999 n. 8 e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato**

1. In caso di utilizzazione edificatoria per ampliamenti sia orizzontali che verticali dell'area di pertinenza del fabbricato essa costituisce oggetto di autonoma imposizione .

### **Articolo 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. La base imponibile ICI delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio (art. 5 comma 5 D.Lgs. 504/92). Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

### **Articolo 4 - Fabbricati di interesse storico e artistico**

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico<sup>3</sup> 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 che risulta, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

### **Articolo 5 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale sia di fatto utilizzata una porzione prima della fine lavori, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, l'area sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere soggetta all'ICI in misura ridotta in base al rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile non ancora autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **TITOLO II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

---

<sup>1</sup> D.Lgs. 30.12.1992 n. 504

<sup>2</sup> Artt. 52 e 59 D.Lgs. 15.12.1997 n. 446

<sup>3</sup> Art. 2, comma 5, D.L. 23.1.1993, n. 16, convertito dalla L. 24.3.1993, n. 75

## **Articolo 6 - Dichiarazione**

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione degli immobili posseduti e denunciare le modificazioni intervenute dal 1 gennaio dell'anno successivo, sino al termine massimo di Legge;<sup>4</sup>

## **Articolo 7 - Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 10 del regolamento generale delle entrate tributarie, il Funzionario responsabile cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui al comma 2 del precitato articolo 10 del regolamento generale, il Funzionario tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

## **TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI**

### **Articolo 8 - Aliquota e Riscossione**

1. Il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni d'imposta.<sup>5</sup>
  2. E' stabilita la riscossione diretta dell'imposta, sia in auto tassazione che a seguito di accertamento<sup>6</sup>, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune. Resta affidata al Concessionario del servizio riscossione la riscossione coattiva a mezzo ruolo dell'imposta.
- 2 bis In sostituzione alla riscossione diretta dell'imposta prevista al comma 2, il Comune può decidere che il pagamento del tributo sia effettuato tramite il Concessionario ( ora Agente della riscossione)
3. E' ammesso altresì il versamento tramite istituti bancari, CAAF, F24 ovvero attraverso l'utilizzo di sistemi alternativi promossi dall'Amministrazione (pagamenti telematici, ecc) e da essa approvati.
  4. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
  5. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

## **TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo 9 - Detrazioni e riduzioni**

1. Con l'atto di determinazione dell'aliquota, il Comune delibera le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge relative all'abitazione principale, nonché ulteriore/i detrazione/i per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Art. 10 D.Lgs. n. 504/92

<sup>5</sup> Art. 54 D.Lgs. 446/1997; art. 48 L. 267/2000; art. 1 , c. 156 L. 296/06.

<sup>6</sup> Art. 52 D.Lgs. 446/1997

<sup>7</sup> Art. 8 c. 3 D.Lgs. 504/1992

## **Articolo 10 - Abitazione principale**

1. Sono da considerarsi “abitazioni principali”, le seguenti fattispecie: 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, di cui la residenza anagrafica costituisce prova; unità immobiliare , appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata a titolo oneroso.
2. E' equiparata all'abitazione principale 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 a titolo oneroso;
3. Sono equiparate all'abitazione principale ai soli fini dell'aliquota agevolata:
  - a) L'unità immobiliare concessa in comodato o uso gratuito a un parente entro il terzo grado disabile al 100% (ai sensi e per gli effetti della Legge 5.2.1992 n. 104) a condizione che il proprietario della stessa, oltre alla propria abitazione principale e relative pertinenze, possieda solo quest'unica unità abitativa e sia titolare di pensione o di reddito di lavoro dipendente.  
Tale condizione dovrà essere comunicata al Comune entro il 31 dicembre dell'anno in cui essa si prospetta;
  - b) L'unità immobiliare posseduta dal coniuge non assegnatario dell'immobile a seguito di sentenza di separazione o di divorzio.  
Tale previsione presuppone che il coniuge assegnatario utilizzi l'immobile a titolo di abitazione principale.

## **Articolo 11 - Immobili posseduti da enti non commerciali**

1. Si applica l'esenzione agli immobili utilizzati da Enti non commerciali <sup>8</sup> di cui all'art. 7 comma 1 lett. D) D.Lgs 504/92 , a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente stesso, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.
2. Si esonerano dal pagamento I.C.I. i soggetti che danno in comodato gratuito gli immobili alle ONLUS <sup>9</sup> e al Comune.

## **Articolo 12 - Pertinenze dell'abitazione**

1. Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (limitatamente ad una cantina o una soffitta) e un immobile di cat. C/6 e C/7 destinate ed effettivamente utilizzate a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato). Qualora vengano previste aliquote maggiorate per unità immobiliari abitative, le pertinenze avranno la stessa aliquota dell'immobile cui sono asservite.
2. Le agevolazioni per l'abitazione principale si estendono alle unità immobiliari di pertinenza, anche se distintamente iscritte in catasto. L'estensione opera a condizione che il proprietario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora (o titolare di diritto reale di godimento, o il locatario finanziario) sia proprietario della pertinenza e che questa sia esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

---

<sup>8</sup> art. 87 Dpr.917/1986, D.Lgs. 446/1997

<sup>9</sup> Art. 10 D.lgs.460/1997

3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto istitutivo dell'ICI. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha trovato capienza nella tassazione dell'abitazione principale.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

### **Articolo 13 - 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, con obbligo di relativa dichiarazione ICI.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia<sup>10</sup>, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, semprechè non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria<sup>11</sup> regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.
4. 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.
5. 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<sup>12</sup>. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
6. 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 di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.
7. *In caso di edificio accatastato come unità collabente ( categoria catastale F2), ad esso e' attribuita una base imponibile costituita dalla potenzialita' edificatoria dell'area o dell'unità che su di essa insiste pari al volume minimo edificabile esistente secondo lo strumento urbanistico al tempo vigente.*

<sup>10</sup> Art. 31, comma 1, lett.c) ed e) L. 5.8.1978 n. 457 e successive modificazioni

<sup>11</sup> Art. 31, comma 1, lett.b) L. 5.8.1978, n.457

<sup>12</sup> L. 4.1.1968, n. 15 e successive modificazioni

**Articolo 14: Utilizzazione agricola di area fabbricabile.**

1. L'agevolazione prevista dall'art. 2 del D. Lgs. 504/92 per le aree fabbricabili sulle quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale, possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale, è esclusa nei casi di conduzione associata o societaria del terreno medesimo.

**TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

**Articolo 15 - Entrata in vigore**

Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore **dall'1 gennaio 2009.**