



COMUNE DI SESTOLA

PROVINCIA DI MODENA

**REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELLA
IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
(I.C.I.)**

Consiglio Comunale Delibera n. 8 del 26/03/2008

INDICE

Art. 1 – Oggetto -	2
Art. 2 - Fabbricati di interesse storico e artistico -.....	2
Art. 3 - Immobili utilizzati dagli enti non commerciali -.....	2
Art. 4 - Determinazione del valore venale delle aree fabbricabili -.....	2
Art. 5 - Aree fabbricabile: area di pertinenza del fabbricato -	3
Art. 6 -Area fabbricabile: ampliamenti o sopraelevazioni.....	3
Art. 7 -Area fabbricabile: ristrutturazione di fabbricato esistente -.....	3
Art. 8 -Aree fabbricabile con possibilità edificatoria condizionata -	3
Art. 9 - Qualifica di coltivatore diretto	3
Art. 10 - Fabbricato parzialmente costruito -	4
Art. 11 - Abitazione principale assimilata -	4
Art. 12 - Immobili concessi in uso gratuito a parenti -- -	4
Art. 13 - Pertinenze dell’abitazione.....	5
Art. 14 – Detrazione abitazione principale	5
Art. 15 – Abitazione coniuge non assegnatario	6
Art. 16 - Riduzione d'imposta per fabbricati inagibili o inabitabili -.....	6
Art. 17 - Fabbricati invenduti -.....	7
Art. 18 -Versamenti e Riscossione -	7
Art. 19 - Attività di controllo e interessi su violazioni -.....	7
Art. 20 - Rimborsi, interessi su rimborsi -	8
Art. 21 - Rimborso per dichiarata inedificabilità dell’area -	8
Art. 22 - Attività di recupero -	8
Art. 23 - Differimento dei versamenti e dilazione del pagamento.....	8
Art. 24 -Incentivi per l’attività di controllo -	9
Art. 25 – Definizione agevolata per i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità.	9
Art. 26 - Entrata in vigore del regolamento	10

Art. 1 – Oggetto -

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli artt. 52 e 59 del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I., di cui al D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

Art. 2 - Fabbricati di interesse storico e artistico -

2. Per i fabbricati di interesse storico e artistico si intendono i fabbricati dichiarati come tali ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
3. La base imponibile dei fabbricati di interesse storico e artistico rientranti nella categoria catastale A si determina applicando alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo della categoria catastale A/04, classe 1, i moltiplicatori di cui all'art. 5, comma 2 del d.lgs. 504/1992.
4. Per i fabbricati di interesse storico e artistico rientranti in una categoria catastale diversa dalla categoria catastale A la consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a 16 mq. La base imponibile si determina con le modalità di cui al precedente comma, qualunque sia la categoria catastale di appartenenza.

Art. 3 - Immobili utilizzati dagli enti non commerciali -

1. L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/92, compete esclusivamente per i fabbricati utilizzati e posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dagli enti non commerciali

Art. 4 - Determinazione del valore venale delle aree fabbricabili -

1. Entro il 31 marzo di ogni anno la giunta comunale delibera per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.
2. La determinazione del valore venale dell'area dovrà tenere conto dei seguenti elementi:
 - a. zona territoriale di ubicazione;
 - b. destinazione urbanistica d'uso consentita;
 - c. valutazione delle opere di urbanizzazione presenti a servizio dell'area;
 - d. prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, non si fa luogo ad accertamento di maggiore imposta.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche ai fabbricati collabenti.

Art. 5 - Aree fabbricabile: area di pertinenza del fabbricato -

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato ai sensi dell'art. 2 c. 1, lettera a) del decreto legislativo n. 504/1992, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato, ovvero l'area alla quale sia data destinazione pertinenziale così come disciplinato dall'art. 817 del Codice Civile.
2. La pertinenza sarà soggetta ad ICI dalla data del rilascio di un nuovo titolo abilitativo edilizio.
3. Per la valutazione della stessa il contribuente seguirà i criteri determinati dalla giunta comunale con le modalità di cui all'art. 4

Art. 6 -Area fabbricabile: ampliamenti o sopraelevazioni

1. Ampliamenti e/o sopraelevazioni di fabbricati esistenti sono soggetti ad ICI dalla data del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento.
2. Per la valutazione dell'area fabbricabile il contribuente seguirà i criteri determinati dalla Giunta Comunale con le modalità di cui all'art. 4.

Art. 7 -Area fabbricabile: ristrutturazione di fabbricato esistente -

1. Qualora si provveda alla ristrutturazione di un fabbricato, la base imponibile ICI sarà costituita dal valore dell'area fabbricabile dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi, o se antecedente, dalla data di utilizzo o di accatastamento.
2. Per la valutazione dell'area fabbricabile il contribuente considererà l'indice di edificabilità pari ad 1, applicato alla superficie del fabbricato in ristrutturazione, ed i parametri determinati dalla Giunta Comunale con le modalità di cui all'articolo 4.

Art. 8 -Aree fabbricabile con possibilità edificatoria condizionata -

1. Al lotto edificabile che non consente di fatto, per vincoli oggettivi riguardo alla dimensione, forma, accessibilità, distanza dai confini e/o dai fabbricati esistenti, la realizzazione di un nuovo edificio, viene applicata una riduzione dell'50%.
2. Nel caso in cui lo stesso lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione, dalla data del rilascio del titolo abilitativo non verrà più applicata la riduzione, ma la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui all'articolo 4.

Art. 9 - Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini di quanto disposto dalla normativa in materia la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi con 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,

3. L'agevolazione di cui al comma 2 compete a condizione che almeno uno dei componenti il nucleo familiare, oltre ad essere in possesso della partita IVA agricola, risulti iscritto negli elenchi di cui al comma 1.

Art. 10 - Fabbricato parzialmente costruito -

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero, se antecedente, sia di fatto utilizzato o sia stato accatastato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Art. 11 - Abitazione principale assimilata -

1. In aggiunta alla fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'art. 8 comma 2 del D. Lgs. N. 504/1992:
 - a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di altro diritto reale 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) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'Agenzia del Territorio regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. L'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione catastale.

Art. 12 - Immobili concessi in uso gratuito a parenti -- -

1. Le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta fino al secondo grado e che nelle stesse hanno stabilito la proprio residenza, sono equiparate alle abitazioni principali. Per tali fattispecie viene applicata la sola aliquota prevista per l'abitazione principale.
2. Il beneficio di cui sopra decorre dal mese in cui si è verificata la condizione prevista dal comma 1 ed è subordinato, a pena di decadenza, alla presentazione di una comunicazione da presentare al Comune nei termini previsti per la presentazione della dichiarazione ICI.
3. Qualora in corso d'anno venga meno il diritto a godere dell'aliquota ridotta, il contribuente deve darne notizia al Comune entro il termine per la presentazione della dichiarazione ICI. In tale ipotesi l'aliquota per abitazione principale deve essere

rapportata ai mesi dell'anno durante i quali si è effettivamente verificato il presupposto di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 13 - Pertinenze dell'abitazione

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
2. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito nel D. Lgs. 504/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso D.Lgs.504/1992. L'ammontare della detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, deve essere computata, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.
3. 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.

Art. 14 – Detrazione abitazione principale

1. Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 103,29 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. Un'ulteriore detrazione di €77,47 deve essere applicata all'abitazione principale di proprietà o usufrutto dei pensionati purchè il reddito complessivo IRPEF del nucleo familiare, riferito all'anno precedente del periodo d'imposta, sia pari o inferiore agli importi sotto indicati, dando atto che nel nucleo familiare sono comprese tutte le persone residenti nella medesima abitazione indipendentemente dai vincoli di parentele e affinità:

1 componente	€ 8.263,31
2 componenti	€12.911,42
3 componenti	€17.559,53
4 componenti	€21.691,19

3. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detrae, oltre alla detrazione di cui al comma 1, un ulteriore importo pari all'1,33 per mille della base imponibile del fabbricato destinato ad abitazione e delle sue pertinenze, come disciplinate dall'articolo 13. L'ulteriore detrazione, comunque non superiore a 200 euro, viene fruita fino a concorrenza del suo ammontare ed è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione di abitazione principale. 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.
4. L'ulteriore detrazione di cui al comma 2 si applica a tutte le abitazioni ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9.

Art. 15 – Abitazione coniuge non assegnatario

1. Il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, determina l'imposta dovuta applicando l'aliquota per l'abitazione principale e le detrazioni di cui all'articolo 14, calcolate in proporzione alla quota posseduta.
2. Le disposizioni del comma 1 si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato a propria abitazione principale situato nel Comune di Sestola.
3. Al coniuge assegnatario della casa coniugale, se sono rispettate le condizioni di cui ai commi 1 e 2, spettano le detrazioni di cui all'articolo 14 in misura proporzionale alla propria quota di possesso.

Art. 16 - Riduzione d'imposta per 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 deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ed ai sensi del vigente regolamento comunale. Il solo parere AUSL, se non supportato dalla perizia tecnica di cui al successivo comma 4 è considerato influente ai fini dell'inabitabilità o dell'inagibilità del fabbricato. Parimenti, non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento agli impianti di fornitura di acqua, gas, luce elettrica, fognature.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o 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) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore;

b) da parte del contribuente mediante perizia tecnica redatta da tecnico incaricato oppure mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445; annualmente il Comune provvede a verificare la veridicità delle dichiarazioni di cui alla lettera b).

5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della perizia o della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 17 - Fabbricati invenduti –

1. Le imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente l'attività di costruzione ed alienazione di immobili applicano l'aliquota al 4 per mille per un periodo di tre anni dal momento in cui viene certificata l'abitabilità, per i fabbricati o le porzioni di fabbricato realizzati per la vendita e non venduti.
2. L'applicazione dell'aliquota ridotta è consentita per le unità immobiliari invendute non locate e non utilizzate.
3. La condizione di non utilizzo si rileva dalla mancanza di consumi dei servizi indispensabili o comunque non superiori a chilowatt 5 mensili per l'energia elettrica e metri cubi 2 mensili per l'acqua potabile.
4. Per beneficiare dell'aliquota agevolata, l'impresa deve comunicare al funzionario responsabile della gestione del tributo, entro 30 giorni, la data di ultimazione della costruzione, con la specificazione che la stessa è destinata alla vendita. Entro sessanta giorni dalla cessione dell'immobile l'impresa deve comunicare al Comune i dati relativi agli acquirenti e la data del contratto. L'aliquota stabilita dal presente articolo è applicata dalla data di ultimazione della costruzione a quella della cessione ovvero dalla data di effettivo utilizzo da parte dell'acquirente.

Art. 18 -Versamenti e Riscossione -

1. 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 protratto il possesso. Tuttavia i versamenti si considerano regolarmente effettuati anche se operati da un contitolare per conto degli altri.
2. La riscossione ordinaria viene effettuata:
 - a) tramite conto corrente N.71010524 intestato a Comune di Sestola Servizio ICI;
 - b) tramite modello F24
3. L'imposta non è versata qualora sia uguale o inferiore a Euro 10,00.

Art. 19 - Attività di controllo e interessi su violazioni -

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dall'art. 1, commi 161 e 162 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.e.i..

2. Sulle somme dovute a titolo di imposta comunale sugli immobili a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso previsto per la riscossione ed il rimborso delle imposte erariali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 20 - Rimborsi, interessi su rimborsi -

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'art. 18. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento del rimborso deve essere emesso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori a Euro 10,00.

Art. 21 - Rimborso per dichiarata inedificabilità dell'area -

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta.
2. Il diritto al rimborso è riconosciuto alla contestuale sussistenza delle seguenti condizioni: non vi sia stata, o non vi sia in atto, un'utilizzazione edificatoria in forza di concessioni e/o autorizzazioni edilizie e/o dichiarazioni di inizio attività per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate; non siano state intraprese azioni, ricorsi o procedimenti avverso l'approvazione delle varianti in itinere o le disposizioni di vincolo di inedificabilità; non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
3. Il rimborso compete per non più di **cinque periodi d'imposta**, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.
4. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, **entro cinque anni** dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

Art. 22 - Attività di recupero -

1. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione di avviso quanto l'importo dello stesso per imposta, sanzione ed interessi non supera Euro 10,33.

Art. 23 - Differimento dei versamenti e dilazione del pagamento

1. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, per cui sia stata avanzata specifica richiesta.

2. Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere, nelle ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà dello stesso, la ripartizione del pagamento delle somme risultanti da avvisi di accertamento e liquidazione fino ad un massimo di sessanta rate mensili ovvero la sospensione del pagamento degli avvisi fino ad un anno e, successivamente, la ripartizione del pagamento fino ad un massimo di quarantotto rate mensili. Se l'importo complessivamente dovuto dal contribuente è superiore a euro 26.000,00, il riconoscimento di tali benefici è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria redatte sui modelli predisposti dal Comune.
3. La sospensione e la rateizzazione comportano l'applicazione dell'interesse legale su base annua.
4. Il provvedimento di rateizzazione o di sospensione è emanato dal funzionario responsabile del tributo.
5. La richiesta di rateizzazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima della scadenza del termine di versamento degli avvisi.
6. In caso di mancato pagamento della prima rata o, successivamente di due rate:
 - a) il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
 - b) l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente scuotibile in un'unica soluzione;
 - c) l'importo non può più essere rateizzato.

Art. 24 -Incentivi per l'attività di controllo -

1. Ai fini del potenziamento dell'Ufficio Tributo, ai sensi dell'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n.662, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto destinando una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili alla costituzione di un fondo specifico.

Art. 25 – Definizione agevolata per i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità

1. I soggetti passivi che dichiarino il possesso di fabbricati che non presentano più i requisiti di ruralità previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3 bis del decreto legge 30 dicembre 1993, n.557, e successive modifiche ed integrazioni, sono tenuti al pagamento dell'imposta e degli interessi, con esclusione di ogni sanzione, relativamente agli anni d'imposta per i quali il Comune conserva il potere di accertamento.
2. La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno 2008, su apposito modello predisposto dal Servizio Tributi.
3. Nel caso i cui i fabbricati siano sprovvisti di rendita, l'imposta sarà calcolata avendo riguardo alla rendita presunta determinata prendendo a riferimento fabbricati simili.
4. Il Servizio Tributi notificherà entro 30 giorni dal ricevimento della dichiarazione di cui al comma 2, atto di accertamento comprensivo di imposta ed interessi.

5. Il Comune conserva l'ordinario potere di accertamento nei confronti delle dichiarazioni infedeli.
6. L'attività di accertamento non è sospesa fino al termine ultimo di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 2.
7. Non è ammessa la definizione agevolata per i fabbricati per i quali sia stato notificato un atto di accertamento.

Art. 26 - Entrata in vigore del regolamento

1. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2008.