

# COMUNE DI CARPINETI

Provincia di Reggio Emilia

*REGOLAMENTO*

*PER L'APPLICAZIONE DELLA*

*IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI*

Approvato dal Consiglio Comunale in data 27/2/2001, con delibera n. 7, modificato in data 21/3/2005 con deliberazione n.10 e in data 6/3/2007 con deliberazione n.5, modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 04 del 26.01.2009

## **INDICE**

### **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 3 - Abrogato
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5 - Abrogato
- Art. 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Art. 7 - Fabbricato parzialmente costruito o ristrutturato o in ristrutturazione
- Art.8 – Abrogato

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

- Art. 9 - Dichiarazione
- Art.10 - Attivita' di controllo
- Art.11 - Abrogato
- Art.12- Abrogato

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

- Art. 13 - Aliquota e riscossione

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

- Art. 14 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 15 - Abitazione principale
- Art. 16 - Immobili posseduti da enti non commerciali
- Art. 17 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 18 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 19 - Utilizzazione agricola di area fabbricabile

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

- Art. 20 - 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. 6 del 27.2.2001 e successive modificazioni.

### Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato<sup>3</sup>, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

### Articolo 3 - Abrogato

### Articolo 4 - 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 ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, la Giunta Comunale con propria deliberazione determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del comune. La G.C. stabilisce i valori attenendosi ai seguenti criteri:

Fissazione di percentuali di abbattimento dei valori nei seguenti casi:

aree soggette al tributo con caratteristiche tali per cui il valore delle stesse subisce deprezzamento rispetto a quello indicativo individuato dal Comune:

Tipologia di area
Particelle catastali aventi superficie fondiaria inferiore a quella minima di intervento contigue ad altri lotti edificabili: riduzione non applicabile qualora il lotto sia contiguo ad altri, facenti capo alla stessa ditta catastale, la cui superficie totale superi le dimensioni del lotto minimo.
Particelle catastali aventi superficie fondiaria inferiore a quella minima di intervento non contigue ad altri lotti edificabili.
Particelle catastali, aventi superficie fondiaria inferiore al lotto minimo, contigue ed accorpabili ad altri lotti edificabili la cui superficie totale non raggiunga la superficie minima di intervento.
Particelle catastali aventi superficie fondiaria fino a mq. 350, non contigue ad altri lotti edificabili facenti capo alla stessa ditta catastale e sulle quali non siano stati rilasciati permessi di costruire.

<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 1, lett. a) D.lgs. 504/92

2 — Area il cui valore può variare in relazione ad intervenute norme legislative:

Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio - come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92- non si fa luogo ad accertamenti del loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella deliberazione di cui al comma 1

3 - In deroga al precedente comma 2, si fa comunque luogo ad accertamento qualora da atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o da altri documenti rilevanti ai fini fiscali aventi data anteriore al 1° gennaio dell'anno di imposizione considerato, risulti un valore dell'area superiore a quello assegnatole nella deliberazione di cui al comma 1.

4 - Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo

### **Articolo 5 - Abrogato**

### **Articolo 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico**

Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico <sup>4</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 7 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione**

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.

### **Articolo 8 – Abrogato**

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

### **Articolo 9 - Dichiarazione**

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>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Art. 2, comma 5, D.L. 23.1.1993, n. 16, convertito dalla L. 24.3.1993, n. 75

<sup>5</sup> Art. 10 D.Lgs. n. 504/92

## **Articolo 10 - Attivita' di controllo**

1. Per l'attivita' di controllo di cui all'articolo 10 del regolamento generale delle entrate tributarie, il Dirigente responsabile cura il potenziamento dell'attivita' 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'attivita' di controllo di cui al comma 2 del precitato articolo 10 del regolamento generale, il dirigente tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

## **Articolo 11 - Abrogato.**

## **Art. 12 : Abrogato.**

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

### **Articolo 13 - Aliquota e Riscossione**

1. Il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni d'imposta.<sup>6</sup>
2. In applicazione di quanto previsto dall'art. 19, comma 1, del Regolamento generale delle entrate tributarie, il Comune potra' prevedere, in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilita' di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta, nonche' il pagamento tramite sistema bancario.
3. I versamenti sono effettuati dal soggetto passivo tramite apposito bollettino di conto corrente reperibile presso l'Ufficio Tributario del Comune, altri uffici pubblici, istituti bancari, CAAF e F24, ovvero attraverso l'utilizzo di sistemi alternativi promossi dall'Amministrazione (pagamenti telematici, ecc) e da essa approvati.
4. L'imposta e' versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si e' protrato il possesso.
5. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si e' protrato per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovra' comunque essere pagata da una delle parti.

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

### **Articolo 14 - 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, nonche' ulteriore/i detrazione/i per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Art. 54 D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, Art. 48, L. 18.08.2000 n.267.

<sup>7</sup> Art. 8, c. 3, D. Lgs. 504/92.

## **Articolo 15 - 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)L'unità immobiliare concessa in comodato o uso gratuito al parente entro il 2° grado è equiparata all'abitazione principale;

## **Articolo 16 - Immobili posseduti da enti non commerciali**

Si applica l'esenzione agli immobili utilizzati da Enti non commerciali<sup>8</sup>, 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.

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 17 - 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 o 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 pertinenze, 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.

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.

---

<sup>8</sup> Art. 7, comma 1, lett. i) D.lgs. 504/92 e art. 59, comma 1, lett. c) D.lgs. 446/97

<sup>9</sup> Art. 10 D.Lgs. 460/97

## **Articolo 18 - 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) 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 <sup>11</sup>. 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 di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

## **Art. 19: Utilizzazione agricola di area fabbricabile.**

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 20 - Entrata in vigore**

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

---

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

<sup>11</sup> L. 4.1.1968, n. 15 e successive modificazioni