

Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 131 del 15/12/1998  
Modificato ed integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 119 del 30/12/2004  
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 140 del 29/12/2005  
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 22/03/2007

---



## **COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**

### **REGOLAMENTO**

**per l'applicazione della**

**IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

# 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 o in ristrutturazione
- Art. 6 - Alloggio non locato e residenza saltuaria (o seconda casa)

## **Titolo II - Dichiarazione/denuncia, accertamento e controlli**

- Art. 7 - Dichiarazione e denuncia
- Art. 8 - Attività di controllo

## **Titolo III - Versamenti e rimborsi**

- Art. 9 - Versamenti e riscossione
- Art. 10 - Rimborsi in genere
- Art. 11 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

## **Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni**

- Art. 12 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 13 - Abitazione principale
- Art. 14 - Immobili posseduti da enti non commerciali
- Art. 15 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 16 - Fabbricati inagibili o inabitabili

## **Titolo V - Disposizioni finali e transitorie**

- Art. 17 - 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. 130 del 15.12.1998.

### **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.

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

1. La base imponibile ICI delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio <sup>4</sup>. Annualmente, il Comune mette a disposizione del contribuente i risultati di un'analisi del mercato delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, al fine di fornirgli un'indicazione sull'andamento dello stesso. Allo scopo può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali interessati ed eventuali uffici esterni competenti, anche statali. La Giunta Comunale con specifico atto approva i risultati suddetti.
2. I risultati dell'analisi di cui al comma precedente svolgono una mera funzione orientativa e non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo eventualmente conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti ai fini fiscali.
3. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992.

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

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico <sup>5</sup>, qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A, la consistenza in vani di tale

---

<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

<sup>4</sup> Art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992.

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

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.

#### **Articolo 5 - Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione o soggetto ad intervento di recupero con ampliamento, di cui all'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/92, del quale sia stata comunicata una fine lavori parziale ovvero sia di fatto parzialmente utilizzato, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente la base imponibile dell'area edificabile sulla quale è in corso l'intervento edilizio è ridotta proporzionalmente al rapporto esistente tra la volumetria utile delle unità immobiliari ultimate e la volumetria utile complessiva del lotto sul quale insiste il fabbricato.
2. In caso di interventi di recupero su parte di fabbricato di cui all'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/92, che non diano luogo ad ampliamento, le unità immobiliari non interessate dall'intervento continuano ad essere assoggettate all'imposta quali fabbricati; per le unità immobiliari in ristrutturazione la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata edificabile, sulla quale insiste l'intero fabbricato ridotta proporzionalmente al rapporto tra la volumetria utile delle unità immobiliari non soggette all'intervento e la volumetria utile complessiva dell'intero fabbricato.

#### **Articolo 6 - Alloggio non locato e residenza saltuaria (o seconda casa)**

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 a fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e non locata né data in comodato a terzi con atti regolarmente registrati nelle forme di legge.
2. Agli stessi fini, s'intende per "residenza saltuaria" o "seconda casa", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), arredata ed idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento e che il suo possessore ( a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria ) tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o in locazione .

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

#### **Articolo 7 - Dichiarazione e denuncia**

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Art. 10 D.Lgs. n. 504/92

### **Articolo 8 - Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 10 del Regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta Comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, 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 ai commi 2 e 3 del precitato articolo 10 del Regolamento generale, la Giunta Comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

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

### **Articolo 9 - Versamenti e riscossione**

1. Il Comune gestisce direttamente la riscossione volontaria dell'imposta.
2. I versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, sono effettuati dal soggetto passivo mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale o direttamente presso la Tesoreria predetta o tramite sistema bancario ovvero tramite F24 ovvero attraverso l'utilizzo di sistemi alternativi promossi dall'Amministrazione (pagamenti telematici, ecc.) e da essa approvati.
3. 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. Si considerano regolari tuttavia, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso, sempreché ne dia comunicazione scritta al Comune entro l'anno in cui viene effettuato il versamento.
4. La norma del precedente comma 4, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
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.
6. Il Comune procede direttamente alla riscossione coattiva dell'Imposta Comunale sugli Immobili secondo le procedure di cui al R.D. 639/1910 nei termini previsti dalla legislazione vigente specifica in materia.

### **Articolo 10 - Rimborsi in genere**

1. In aggiunta ai casi di cui al combinato disposto degli articoli 15 e 20 del Regolamento generale delle entrate tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine stabilito dalla

normativa vigente e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune.

2. Le somme da rimborsare costituiscono obbligazione pecuniaria ai sensi dell'articolo 1282 del codice civile, per cui producono interessi di pieno diritto, i quali sono calcolati nella misura stabilita dalla legge vigente e decorrono dalla data in cui è stato effettuato il pagamento delle somme medesime. Conseguentemente, con riguardo alla prescrizione di tali interessi, trova applicazione il termine quinquennale di cui all'articolo 2948 del codice civile.

### **Articolo 11 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area**

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 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 d'impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 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 avverso 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 ed 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. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine previsto dalla normativa vigente decorrente dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 2.

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

### **Articolo 12 - Detrazioni e riduzioni**

1. Spetta al Consiglio comunale deliberare le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.
2. Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di determinazione dell'aliquota.
3. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

### **Articolo 13 - Abitazione principale**

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale <sup>7</sup>, 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, di cui la residenza anagrafica costituisce prova; 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), il Consiglio Comunale può individuare, ai fini dell'aliquota ridotta, altre fattispecie di fabbricati da equiparare all'abitazione principale.
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. Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione per abitazione principale, mediante denuncia o autodichiarazione con indicazione delle relative motivazioni.

### **Articolo 14 - Immobili posseduti da enti non commerciali**

1. Si applica l'esenzione <sup>8</sup> agli immobili utilizzati da Enti non commerciali <sup>9</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.

### **Articolo 15 - Pertinenze dell'abitazione**

---

<sup>7</sup> Art. 8, comma 2, D.Lgs. n. 504/92

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

<sup>9</sup> Art. 1 D.Lgs. 460/97

1. Ai fini delle agevolazioni in materia di ICI, sono considerate pertinenze dell'abitazione principale della stessa costituente parte integrante, anche se distintamente iscritte in catasto, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (limitatamente ad una cantina e una soffitta) e un immobile di cat. C/6 o C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale.
2. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento o locatario finanziario 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, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. 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 16 - 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 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.
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.

---

<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



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

### **Articolo 17 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore dal **1° gennaio 2007**.