



COMUNE DI FAGNANO OLONA
Provincia di Varese

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
COMUNALE SUGLI IMMOBILI – I.C.I.**

INDICE

- ART. 1 - Oggetto e scopo del regolamento.**
- ART. 2 - Soggetto passivo.**
- ART. 3 - Definizioni di fabbricati e aree.**
- ART. 4 - Abitazione principale e sue pertinenze.**
- ART. 5 - Agevolazioni.**
- ART. 6 - Esenzioni.**
- ART. 7 - Fabbricati inagibili.**
- ART. 8 - Valore aree fabbricabili.**
- ART. 9 - Terreni agricoli condotti direttamente.**
- ART. 10 - Versamenti.**
- ART. 11 - Differimento dei termini per il versamento.**
- ART. 12- Dicitazioni e versamenti particolari.**
- ART. 13 - Attività di accertamento.**
- ART. 14 - Sanzioni.**
- ART. 15 - Contenzioso.**
- ART. 16 - Compenso incentivante al personale addetto.**
- ART. 17 - Norme abrogate.**
- ART. 18 - Pubblicità del regolamento e degli atti.**
- ART. 19 - Casi non previsti dal presente regolamento.**
- ART. 20 - Rinvio dinamico.**
- ART. 21 - Entrata in vigore.**

Art. 1
Oggetto e scopo del regolamento.

- 1) Il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) In particolare, con il presente regolamento, viene esercitata la potestà regolamentare attribuita ai comuni con il combinato disposto degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, nonché dell'art. 50 della legge 27 dicembre 1997, n. 449.
- 3) Le norme del presente regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

Art.2
Soggetto passivo

- 1) Ad integrazione dell'art. 3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, per gli alloggi a riscatto o con patto di futura vendita da parte di istituti o agenzie pubbliche l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione.
- 2) Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati di cui all'art. 5, comma 3, del D.Lgs. 504/1992, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.
- 3) L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperative a proprietà divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

Art.3
Definizione di fabbricati e aree

1) Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili:

- a) Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione o quella che ne costituisce pertinenza: il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- b) Per area fabbricabile si intende 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. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo professionale, purché dai medesimi condotti, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Nel caso di comunione tale condizione si considera soddisfatta, nei confronti dei soli contitolari aventi i requisiti sopra indicati e solo quando il reddito agrario loro prodotto rappresenta almeno il 60 per cento del reddito fiscale complessivo da lavoro, computandosi anche il reddito da pensione diversa da quella agricola, e sono soddisfatte le altre condizioni poste dall'articolo 58 del decreto legislativo n. 446 del 1997 e successive modificazioni ed integrazioni, fermo restando la tassazione completa delle quote possedute dagli altri contitolari non qualificati. Il Comune è tenuto a comunicare al contribuente il divenire dell'edificabilità del suolo posseduto, mediante notifica a mezzo del servizio postale.
- c) Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti di terreno, condotti da non imprenditori agricoli, i cui prodotti sono utilizzati per uso proprio del possessore o della propria famiglia.

Art.4
Abitazione principale e sue pertinenze.

- 1) Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, l'unità immobiliare nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ha la residenza anagrafica.
- 2) Si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, 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, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, delle pertinenze e che queste siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.
- 3) Ai fini di cui al comma 2, si intende per pertinenza: il garage, il box, il posto auto, la soffitta, la cantina, ovvero le cose destinate al servizio dell'abitazione principale, così come individuate dall'art. 817 del codice civile.
- 4) 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 Decreto Legislativo.
- 5) Sono altresì considerate abitazione principale con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta ed anche della detrazione per queste previste:
 - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
 - b) gli alloggi regolarmente assegnati in locazione abitativa dagli Istituti Autonomi per le case popolari, le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risultino locate o totalmente utilizzate a qualsiasi titolo da altri soggetti;
 - c) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate e comunque almeno parzialmente loro disponibili;
 - d) l'unità immobiliare posseduta da un soggetto che per legge o per contratto sia obbligato a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata dai familiari del possessore che ivi abbiano la loro residenza anagrafica.

Art. 5 Agevolazioni

- 1) Per l'anno 2007 è equiparata all'abitazione principale, limitatamente all'aliquota agevolata, l'unità immobiliare e le eventuali pertinenze, concesse in uso gratuito, ai parenti, in linea retta e collaterale fino al secondo grado, che ivi abbiano la residenza anagrafica. Per tali immobili deve essere stata presentata entro il 31 dicembre 2006 da parte del soggetto passivo ICI regolare istanza e dichiarazione di possesso dei requisiti richiesti. La suddetta agevolazione non è più concessa a far data dal 01.01.2008.

- 2) Per i proprietari di immobili che eseguiranno interventi di recupero nel centro storico verrà applicata un'aliquota ICI agevolata (per un periodo massimo di tre anni).

Art. 6 Esenzioni

- 1) In aggiunta alle esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili previste dall'art. 7 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, sono esenti dalla detta imposta gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti territoriali, dalle aziende sanitarie locali, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

- 2) L'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario dall'ente non commerciale utilizzatore.

Art. 7

Fabbricati inagibili

- 1) L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dal funzionario responsabile del settore edilizia privata, con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 04.01.1968, n. 15 rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.
- 2) Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3) A titolo esemplificativo si considerano inagibili quei fabbricati nei quali:
 - a) il solaio ed il tetto di copertura presentano lesioni tali da costituire pericoli a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) i muri perimetrali o di confine presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale.
- 4) Sono altresì considerati inagibili gli edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o di rispristino atta ad evitare danni a cose o persone.
- 5) La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda all'ufficio tributi attestante, oltre che il non uso, lo stato di inagibilità o di inabitabilità.
- 6) L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è portata a conoscenza del Comune con la dichiarazione di cui all'art. 12 del presente regolamento.
- 7) Non possono godere della presente riduzione i fabbricati non ultimati ed i fabbricati non completamente inutilizzati, nonché quelli non utilizzati per mera volontà del possessore.

Art. 8
Valore aree fabbricabili

- 1) Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri di eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. La Giunta determina il valore minimo delle aree edificabili. Tali valori debbono essere derogati dall'Ufficio allorquando i valori così determinati risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza. Il provvedimento della Giunta quindi, non assume carattere di limite invalicabile del potere di accertamento e di rettifica dell'Ufficio.
- 2) In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area,
- 3) In caso di demolizione del fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art.31, comma 1, lettere c, d, e, della legge 5 agosto 1978, n. 457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero edilizio, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

Art. 9
Terreni agricoli condotti direttamente

- 1) I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali, così come definiti dall'articolo 1 del D.Lgs. n.99 del 2004, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 25.822,85 e con le seguenti riduzioni:
 - a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 25.822,85 e fino a 61.974,83 di euro;
 - b) del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 61.974,83 euro fino a 103.291,38 di euro;
 - c) del 25% di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 103.291,38 fino a 129.114,23 di euro.
- 2) Agli effetti di cui al comma 1 del presente articolo si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più Comuni. Nel caso di contitolarità l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni spettano per intero ma ai soli soggetti in possesso delle qualifiche indicate al comma 1 del presente articolo sulla quota di possesso da ciascun soggetto detenuta.

Art. 10
Versamenti

- 1) L'imposta è dovuta dai soggetti indicati dal precedente art. 2 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nel quale si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
- 2) I soggetti indicati nel precedente art.2 devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima entro il giorno 16 del mese di giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda rata deve essere versata dal 1° al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.
- 3) Permane la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
- 4) I versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, potranno essere effettuati dal contribuente mediante versamento diretto alla società concessionaria della riscossione oppure tramite le modalità previste dal capo III del D. Lgs. 09/07/1997 n. 241.

Art. 11
Differimento dei termini per il versamento

- 1) Ai sensi del disposto del comma 1 lett. o) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97 i termini di versamento stabiliti dall'articolo precedente, 2° comma, possono essere differiti di 90 giorni, su richiesta del contribuente, esclusivamente nei casi sottoelencati:
 - a) decesso del contribuente, o di altro familiare incluso nel medesimo stato di famiglia del soggetto passivo, avvenuto nei sei mesi precedenti la scadenza del versamento;
 - b) perdita dell'impiego da parte del soggetto passivo nell'anno solare per il quale è dovuta l'imposta;
 - c) degenza ospedaliera superiore a 60 giorni consecutivi del contribuente, o di altro familiare incluso nel medesimo stato di famiglia del soggetto passivo, avvenuto nell'anno solare per il quale è dovuta l'imposta .

Art. 12
Dichiarazioni e versamenti particolari

- 1) A decorrere dall'anno 2007, e' soppresso l'obbligo di presentazione della comunicazione prevista dall'articolo 59, comma 1, lettera l), n. 1), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico.
- 2) Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.
- 3) Le disposizioni di cui al precedente comma trovano applicazione anche nei casi di amministrazione straordinaria, così come previsto dall'articolo 36 del D.Lgs.n. 270 del 1999.
- 4) Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale di multiproprietà, il versamento dell'ICI è effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione.

Art. 13
Attività di accertamento

- 1) Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento i comuni possono invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

Art. 14 Sanzioni.

- 1) Chi non esegue, in tutto o in parte, alle prescritte scadenze, i versamenti in acconto, o a saldo dell'imposta risultante dalle dichiarazioni, è soggetto a sanzione amministrativa pari al trenta per cento di ogni importo non versato. Le sanzioni previste nel presente comma non si applicano quando i versamenti sono stati tempestivamente eseguiti ad ufficio o concessionario diverso da quello competente.
- 2) Nel caso di evasione totale si applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di euro 51,00.
- 3) Se la evasione è parziale si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta.
- 4) Se l'omissione o l'errore attengono a elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa da euro 51 a euro 258. La stessa sanzione si applica per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti o documenti, ovvero per la mancata restituzione dei questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.
- 5) Le sanzioni indicate nei precedenti commi 2 e 3 sono ridotte a un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.
- 6) La contestazione della violazione non collegata all'ammontare del tributo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.

Art. 15 Contenzioso

- 1) Contro gli atti impugnabili ai sensi dell'articolo 19 del D.Lgs.n.546 del 1992 può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel predetto decreto legislativo.

Art. 16
Compenso incentivante al personale addetto.

- 1) Ai sensi del disposto della lett. p), comma 1 dell' art. 59 del D.Lgs. 446/97, per incentivare l'attività di accertamento, il Consiglio Comunale, entro il termine per l'approvazione del bilancio, può stabilire una percentuale delle somme effettivamente riscosse, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'ICI, da destinarsi alla costituzione del fondo.
- 2) Qualora non venga fissata una percentuale diversa si intende prorogata quella dell'anno precedente.

Art. 17
Norme abrogate.

- 1) Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 18
Pubblicità del regolamento e degli atti.

- 1) Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come sostituito dall'art. 15, c. 1, della legge 11.02.2005, n. 15 è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 19
Casi non previsti dal presente regolamento.

- 1) Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
 - a) le leggi nazionali e regionali;
 - b) lo Statuto comunale;
 - c) i regolamenti comunali.

Art. 20
Rinvio dinamico.

- 1) Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
- 2) In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Art. 21
Entrata in vigore

- 1) Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.