



**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con atto C.C. n° 29 del 18/12/2007

## INDICE

- Art. 1: Oggetto del Regolamento
- Art. 2: Particolare disciplina dell'abitazione principale
- Art. 3: Pertinenze
- Art. 4: Esenzioni
- Art. 5: Aree fabbricabili
- Art. 6: Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 7: Fabbricati privi di rendita
- Art. 8: Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione
- Art. 9: Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 10: Dichiarazione
- Art. 11: Versamenti
- Art. 12: Detrazioni e riduzioni
- Art. 13: Dilazione del versamento
- Art. 14: Rimborsi
- Art. 15: Compensazione
- Art. 16: Accertamento e controllo
- Art. 17: Incentivi per il personale addetto
- Art. 18: Norme di rinvio
- Art. 19: Abrogazioni
- Art. 20: Entrata in vigore

**Art. 1**  
**OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Ziano Piacentino nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt.52 e 59 del decreto legislativo 15-12-1997 n.446 e da ogni altra disposizione normativa.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

**Art. 2**  
**PARTICOLARE DISCIPLINA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Si intende per abitazione principale, sia agli effetti dell'aliquota che della detrazione, quella nella quale il contribuente persona fisica, salvo prova contraria, ha la residenza anagrafica.

Sono equiparati all'abitazione principale i seguenti immobili:

- a) l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata.
- b) le unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione.

Per abitazioni contigue si intendono le abitazioni confinanti per almeno un lato (parete – pavimento – soffitto). In ogni caso occorre che la detrazione per abitazione principale sia utilizzata una sola volta per nucleo familiare residente.

### **Art. 3**

## **PERTINENZE**

Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie C/2 (limitatamente ad una cantina o una soffitta) e un immobile di categoria 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.

Le agevolazioni per l'abitazione principale si estendono alle pertinenze, anche se distintamente iscritte a catasto. L'estensione opera a condizione che il proprietario dell'abitazione nella quale ha la residenza anagrafica ( o titolare di diritto reale di godimento, o il locatario finanziario) sia proprietario della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale , traducendo per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1, nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

L'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504 del 30.12.1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

### **Art. 4**

## **ESENZIONI**

In base all'art. 59 – lettera c) – del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, l'esenzione di cui all'art. 7 – comma 1, lettera i) – del decreto Legislativo 15 dicembre 1992, n. 504, si applica soltanto ai fabbricati purché utilizzati da Enti non commerciali e per il conseguimento delle finalità per le quali gli Enti sono stati costituiti.

**Art. 5**  
**AREA FABBRICABILE**

La sussistenza dell'edificabilità dell'area risulta definita dall'art.2, lettera b), del Decreto legislativo n. 504/92 e s.m.i..

Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici. In tal caso farà fede, per la decorrenza dell'applicazione dell'imposta, anche la data dei contratti delle utenze.

**Art. 6**  
**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE**  
**FABBRICABILI**

Il Consiglio Comunale determina, annualmente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e tecnico ed eventuali componenti esterni, anche da uffici statali. Se costituita, deve dare il proprio parere al Consiglio prima che determini i valori suddetti.

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art.5 del decreto legislativo n.504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le suddette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con apposito atto.

In deroga a quanto disposto dal precedente comma 2, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta qualora nei due anni successivi il soggetto passivo abbia dichiarato o definito ai fini fiscali il valore dell'area in misura superiore rispetto a quanto dichiarato ai fini ICI sempre che le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del suo valore commerciale.

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

In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione o sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

#### **Art. 7**

### **FABBRICATI PRIVI DI RENDITA**

Per i fabbricati privi di rendita catastale o con rendita non più rappresentativa della mutata redditività, l'ufficio invita il Contribuente ad attivarsi presso l'Agenzia del Territorio competente per gli adempimenti di conseguenza, assegnando un termine di 90 gg. Trascorso inutilmente il termine l'Agenzia del Territorio provvederà d'ufficio.

#### **Art. 8**

### **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.

#### **Art. 9**

### **FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

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 tali condizioni, con obbligo di relativa dichiarazione ICI. La dichiarazione di alloggio inagibile o inabitabile dovrà essere effettuata dal Responsabile del Settore Sviluppo Urbano, Ambiente e Viabilità, secondo le procedure previste dall'articolo 123 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (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, come definiti nell'Allegato alla L.R. n. 31, del 25.11.2002.

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.

Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il solo mancato allacciamento degli impianti di fornitura acqua, Gas, Luce elettrica, fognature.

Lo stato di inagibilità o di inabitabilità può essere accertato:

- mediante provvedimento, del Responsabile del Settore Tecnico, previa certificazione del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L.;
- da parte del contribuente, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445. In questo caso, è facoltà del Comune verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il Responsabile del Settore Tecnico, ed in ogni caso previa certificazione del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L. e le relative spese saranno posta a carico del contribuente qualora la dichiarazione non risultasse veritiera, fatte salve le ulteriori sanzioni previste dalla legge.

In ogni caso, la riduzione prevista dal comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dal Responsabile del Settore Tecnico, lo stato di inagibilità

o di inabitabilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

## **Art. 10 DICHIARAZIONE**

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione degli immobili posseduti e denunciare le modificazioni intervenute secondo quanto disposto dalle norme in vigore.

## **Art. 11 VERSAMENTI**

Il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni d'imposta. L'imposta dovuta deve essere corrisposta:

- a) mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale, utilizzando gli appositi moduli predisposti dal Comune;
- b) tramite modello F24.

L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso entro il 16 giugno (acconto) ed entro il 16 dicembre (saldo) o nel diverso termine previsto dalla legge.

Si considerano, comunque, regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protrato per un periodo superiore a 15 giorni.

## **Art. 12 DETRAZIONI E RIDUZIONI**

Con l'atto di determinazione dell'aliquota, l'organo competente individuato dalla legge, delibera le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge relative all'abitazione principale, nonché ulteriore/i



detrazione/i per categorie di soggetti in condizioni di particolare disagio economico e sociale.

Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento nel termine per deliberare l'aliquota d'imposta tale differimento opera anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

### **Art. 13**

### **DILAZIONE DEL VERSAMENTO**

Il Funzionario Responsabile dell'imposta su richiesta dell'interessato in comprovate difficoltà di ordine economico e se trattasi di imposte arretrate per un importo complessivamente superiore ad euro 2.000,00 (duemila) dovuto ad avvisi di accertamento notificati nello stesso anno solare, può eccezionalmente consentire il pagamento delle somme dovute in rate bimestrali di pari importo fino ad un massimo di 6 (sei) previa applicazione, a partire dalla seconda rata, degli interessi legali. Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata il debitore decade automaticamente dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza della rata non adempiuta. Per le somme di ammontare superiore a euro 10.000,00 (diecimila) il Funzionario Responsabile, valutate le condizioni oggettive e soggettive, può richiedere la prestazione di idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa. La difficoltà di ordine economico dovrà essere suffragata da idonea documentazione che comprovi che tale situazione dipenda da eventi straordinari non legati di regola a contingenze di ordine finanziario che interessano il nucleo familiare.

Di norma la rateizzazione è concessa sull'importo complessivo del provvedimento di accertamento; qualora il soggetto interessato manifestasse la volontà di aderire formalmente all'atto notificato, potrà corrispondere l'importo delle sanzioni ridotte, come previsto dalla normativa vigente, entro 60 giorni dalla notifica e richiedere la rateizzazione solo sugli importi relativi all'imposta e agli interessi.

## **Art. 14**

### **RIMBORSI**

Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute, entro i termini previsti dal D.Lgs. n. 504/1992, così come novellato dalla legge n. 296/2006 all'art. 1 comma 116 .

La richiesta di rimborso, a pena di nullità deve essere motivata, sottoscritta e corredata dalla prova dell'avvenuto pagamento della somma della quale si chiede la restituzione.

Il Funzionario Responsabile, entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza di rimborso, procede all'esame della medesima e notifica, anche mediante raccomandata con r.r., il provvedimento di accoglimento, totale o parziale, ovvero di diniego. La mancata notificazione del provvedimento entro il termine suddetto equivale a rifiuto tacito della restituzione.

## **Art. 15**

### **COMPENSAZIONE**

I contribuenti possono compensare eventuali crediti vantati nei confronti del Comune con gli importi dovuti al Comune per qualsiasi tributo comunale, ICI compreso, previa emissione di apposito provvedimento di rimborso in compensazione.

Il contribuente dovrà presentare al responsabile del tributo per il quale è dovuto il versamento apposita istanza contenente la volontà di adempiere, in tutto o in parte, all'obbligazione tributaria utilizzando il credito vantato. L'istanza dovrà contenere, tra l'altro, l'indicazione esatta del credito e l'importo che si intende utilizzare per la compensazione.

L'istanza prevista al comma 2 deve essere presentata almeno 60 giorni prima della data prevista per il pagamento del tributo.

Il funzionario responsabile del tributo, accertata la sussistenza del credito, provvede ad emettere apposito provvedimento di rimborso in compensazione e a darne immediata comunicazione al contribuente.

## **Art. 16**

### **ACCERTAMENTO E CONTROLLO**

Per l'attività di verifica e controllo di dichiarazioni e versamenti il Comune esercita i poteri di cui all'art. 11 del D. Lgs. 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Comune provvede alla rettifica delle dichiarazioni e delle denunce nel caso di infedeltà, incompletezza od inesattezza e provvede all'accertamento d'ufficio nel caso di omessa presentazione. A tal fine emette avviso di accertamento motivato, contenente i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche posti a fondamento dell'atto, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi. Gli interessi, sia a debito che a credito, si conteggiano giorno per giorno applicando il tasso di interesse legale senza alcuna maggiorazione.

L'avviso di accertamento può essere notificato a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento o tramite messo comunale.

Il termine per la notifica dell'avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione (art. 59, comma 1 lett. 1/3 D. Lgs 446/1997).

L'avviso di contestazione della sanzione deve contenere tutti gli elementi utili per la individuazione della violazione e dei criteri seguiti per la quantificazione della sanzione stessa con la precisazione del termine entro il quale il contribuente può eventualmente presentare ricorso.

Contro l'avviso di accertamento, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione delle sanzioni, il diniego al rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, secondo il disposto del D. Lgs. 546/1992.

**Art. 17**  
**INCENTIVI PER IL PERSONALE ADDETTO**

Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera p), del D.Lgs. 446/97, al personale addetto all'ufficio tributi può essere riconosciuta una percentuale delle somme effettivamente riscosse a seguito dell'emissione degli avvisi quale compenso incentivante da determinare con apposito atto di Giunta.

**Art. 18**  
**NORME DI RINVIO**

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31.12.1992, n. 504 e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile all'imposta.

**Art. 19**  
**ABROGAZIONI**

Il presente Regolamento abroga:

- a) il "Regolamento in materia di pertinenze dell'abitazione principale ai fini ICI" approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 16/06/1998;
- b) il "Regolamento in materia di esenzione dall'ICI per gli enti non commerciali" approvato con deliberazione di C.C. n. 35 del 16/06/1998.

**Art. 20**  
**ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2008.