



# **COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO**

**Provincia Di Padova**

## **REGOLAMENTO IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

In vigore dal 1 gennaio 2009

- Approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 28.1.2009

**Art. 1**  
**Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento, adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) nel Comune di Selvazzano Dentro.
2. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

**Art. 2**  
**Precisazioni sulla definizione di area fabbricabile**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 446/97, al fine di ridurre l'insorgere del contenzioso, con deliberazione di G.C., da adottare entro il termine per l'approvazione del bilancio, vengono determinati annualmente e per zone omogenee i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili. Il valore viene determinato considerando la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dal Comune. Qualora il contribuente abbia dichiarato per aree fabbricabili, un valore superiore rispetto a quello risultante dall'applicazione di valori di cui al comma 1, non compete alcun rimborso per l'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, compresa quella di sedime del fabbricato senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino all'ultimazione dei lavori di costruzione o ricostruzione o, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito o ricostruito è comunque utilizzato.
4. In caso di fabbricato di nuova costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine dei lavori ovvero sia di fatto utilizzato, 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 delle singole unità immobiliari già autonomamente assoggettate ad imposizione come fabbricato.

**Art. 3**  
**Precisazioni sulla definizione di terreni agricoli**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 446/97, sono considerati non fabbricabili ai fini ICI i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali qualora il volume d'affari derivante dall'attività agricola non sia inferiore al 60% del reddito complessivo imponibile prodotto nell'anno precedente ai fini Irpef dall'imprenditore agricolo e dal suo nucleo familiare.
2. Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi INPS -Sezione Previdenza Agricola- (ex SCAU) previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e successive modifiche ed integrazioni, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.(Art. 58, comma 2, del D.Lgs. 446/97)

**Art. 4**  
**Assimilazione ad abitazione principale**

1. Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente.
2. La dimora abituale, in assenza di diversa documentazione fornita dal contribuente, è attestata dal certificato di residenza.
3. Possono usufruire delle aliquote e delle detrazioni previste per l'abitazione principale:
  - a. Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti o aziende per l'edilizia economica residenziale (es. ATER);
  - b. Unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta del proprietario, dell'usufruttuario o del titolare di altro diritto reale, purchè il parente vi dimori abitualmente e ciò sia comprovato da residenza anagrafica e, qualora possibile, dall'intestazione delle utenze domestiche. Se l'abitazione concessa in uso gratuito è in comproprietà, l'applicazione dell'aliquota agevolata spetta solo ai contitolari per i quali sussiste il vincolo di parentela di cui sopra. In tale caso se l'immobile è adibito ad abitazione principale di uno dei contitolari, quest'ultimo sarà l'unico a godere del beneficio della detrazione, mentre agli altri contitolari spetterà il solo beneficio dell'aliquota agevolata. (art. 59, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 446/97)
  - c. Unità immobiliari possedute 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 (ex art. 3, comma 56 della L. 662/96);
  - d. Unità immobiliari di soggetti che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risultano assegnatari della casa coniugale, a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione, situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.
4. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. d) sono considerate parti dell'abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota agevolata e della relativa detrazione, le sue pertinenze, anche se possedute in quota e se distintamente iscritte in catasto, purchè non locate; classificate o classificabili nella categoria catastale C/6, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche, fino ad un massimo di due.
5. L'assimilazione a fini dell'ICI di cui al precedente comma non incide sulle modalità di determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare ed opera a condizione che il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento, anche in quota parte, dell'abitazione principale, coincida con il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento della pertinenza.
6. La detrazione prevista dal comma 2°, dell'art.8, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si applica sull'imposta complessivamente dovuta per l'abitazione principale e per le pertinenze accatastate nella categoria C/6, fino ad un massimo di due.

**Art. 5**  
**Esenzioni**

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 446/97, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano

anche posseduti dall'ente non commerciale a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

## **Art. 6**

### **Riduzione per immobili inagibili o inabitabili**

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.
2. In applicazione della facoltà di cui all'art. 59, comma 1, lett. h) del D.Lgs. 446/97 e ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d) della L. n. 457/78 e del vigente regolamento edilizio comunale, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.
3. Sono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano in una delle seguenti condizioni:
  - a. Strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - b. Strutture verticali (muri perimetrali o di confine) lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo totale o parziale;
  - c. fabbricati oggetto di ordinanza sindacale di demolizione o ripristino;
  - d. edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per i quali erano destinati.
4. L'inagibilità o l'inabitabilità può riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso la riduzione si applica alle singole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili e non all'intero fabbricato.
5. Lo stato di inagibilità o inabitabilità è accertato da parte dell'ufficio tecnico comunale mediante perizia tecnica a carico del proprietario, o con ordinanza sindacale. Il contribuente ha altresì facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 nella quale dichiara:
  - che l'immobile è in stato di inagibilità e inabitabilità accertato secondo i criteri di cui al precedente comma 3;
  - che l'immobile non è di fatto utilizzato, né sottoposto a interventi di restauro o risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.
6. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte del Comune, dalla data dell'ordinanza sindacale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva. Il Comune si riserva comunque di controllare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
7. In ogni caso il contribuente deve comunicare al Comune, nei termini e con le modalità di cui all'art. 8 l'inizio e la cessazione della situazione di inagibilità o inabitabilità.

## **Art. 7**

### **Immobili del fallimento**

1. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo intercorrente dalla data di inizio del procedimento a quella dell'eventuale decreto di assegnazione dell'immobile, o di chiusura del fallimento nel caso di mancata assegnazione, ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di assegnazione dell'immobile oppure dalla data di chiusura del fallimento quando la procedura si chiuda senza la vendita dell'immobile; entro lo stesso termine deve essere presentata la comunicazione di cui all'art. 8.

## **Art. 8**

## **Versamenti**

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno in cui si è protratto il possesso.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. i) si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati dal contitolare anche per conto degli altri, purchè:
  - l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento;
  - vengano comunicati i nominativi dei soggetti passivi contitolari per i quali viene effettuato il pagamento e l'immobile cui il pagamento si riferisce;
3. Il pagamento dell'imposta può avvenire tramite concessionario oppure, in alternativa, direttamente al Comune mediante versamento sul c/c postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta.

La Giunta decide la variazione delle modalità di riscossione con autonomo provvedimento.

### **Art. 9**

#### **Differimento dei termini per i versamenti**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. o) del D.Lgs. 446/97 i termini per il versamento d'imposta in acconto o a saldo da parte degli eredi sono differiti di sei mesi nel caso di decesso del soggetto passivo. Perciò la scadenza del termine per il pagamento sarà il 16 dicembre per i decessi avvenuti nel primo semestre del medesimo anno e il 16 giugno per i decessi avvenuti nel secondo semestre dell'anno precedente. Per poter usufruire di tale agevolazione gli eredi sono tenuti a segnalare l'avvenuto tardivo versamento e a consegnare al competente ufficio copia della ricevuta del pagamento.
2. La Giunta comunale può inoltre stabilire il differimento di sei mesi del pagamento di una rata Ici in scadenza nel caso di calamità di grave entità o di condizioni soggettive di difficoltà derivanti dal verificarsi di eventi di forza maggiore .

### **Art. 10**

#### **Disposizioni in materia di controlli**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. l), punto 2, del D.Lgs. 446/97, la Giunta Comunale, nel perseguimento di obiettivi di equità fiscale, fissa indirizzi per le azioni di controllo relative a particolari tipologie di immobili, a gruppi o categorie di contribuenti, in base alle potenzialità della struttura organizzativa e agli indicatori di evasione dell'imposta.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. l), punto 5, del D.Lgs. 446/97, il Funzionario responsabile del tributo cura il potenziamento dell'attività di controllo mediante l'attivazione di collegamenti telematici con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle finanze e con altre banche dati rilevanti ai fini della lotta all'evasione.
3. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. p) del D.Lgs. 446/97, al personale addetto all'Ufficio tributi viene attribuito un compenso incentivante calcolato sull'ammontare degli incassi effettivamente conseguiti a seguito delle attività di controllo e contenuto nella misura del 10%. Nel caso in cui l'Ente decida di avvalersi del supporto di una ditta esterna per l'espletamento delle attività di controllo, il compenso spettante al personale dell'ufficio tributi verrà calcolato sugli incassi conseguiti, al netto della somma corrisposta alla ditta per l'incarico affidato.

### **Art. 11**

#### **Accertamenti**

1. Per importi accertati complessivamente superiori a € 500,00 (comprensivi di interessi e sanzioni), è prevista la rateizzazione, su richiesta del contribuente e opportunamente motivata in base a

documentate difficoltà economiche, in 4 rate trimestrali, decorrenti dal sessantesimo giorno dalla notifica, con applicazione degli interessi.

## **Art. 12** **Rimborsi**

1. E' riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il termine di cinque anni e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata al Comune di Selvazzano per immobili ubicati in Comuni diversi.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 446/97, nel caso di sopravvenuta inedificabilità di una area precedentemente edificabile, per la quale sia stato regolarmente assolto il tributo, il contribuente può chiedere, a pena di decadenza, il rimborso dell'imposta pagata entro il termine di due anni dal giorno in cui l'area è divenuta inedificabile.  
Il diritto al rimborso spetta per l'imposta pagata nei due anni precedenti alla richiesta di rimborso ed è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni:
  - a) Le aree non siano già state oggetto di interventi edilizi od interessate da concessioni e/o autorizzazioni edificatorie non ancora decadute;
  - b) Non risultino in atto per l'area interessata azioni, procedimenti e/o ricorsi avverso l'approvazione dello strumento urbanistico;
  - c) Sia intervenuta l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico che prevede l'inedificabilità o del provvedimento che istituisce il vincolo di inedificabilità.
3. Le somme liquidate dal Comune a titolo di rimborso possono, su richiesta del contribuente da inviare all'Ufficio Tributi entro sessanta giorni dalla notificazione del provvedimento, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta.

## **Art. 13** **Accertamento con adesione**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 446/97 il Comune, per la propria azione impositrice, si avvale dell'istituto di accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218.
2. Gli avvisi di accertamento dell'imposta possono essere oggetto di adesione, nei limiti e con le procedure previste dal regolamento sull'accertamento con adesione dei tributi comunali, approvato con delibera di C.C. n. 89 del 16.12.1998.
3. E' compito della Giunta definire gli indirizzi nonché i criteri e le procedure da adottare nel rispetto del Regolamento.

## **Art. 14** **Entrata in vigore ed abrogazioni**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2009.
2. Con l'approvazione del nuovo Regolamento ICI viene abrogato il precedente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 30.03.2006.