

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

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento.

Art. 2 – Definizione di fabbricati ed aree

Art. 3 – Determinazione della aliquote e detrazioni d'imposta

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 4 – Abitazione principale

Art. 5 – Abitazione montana

Art. 6 – Pertinenze

Art. 7 – Area fabbricabile

Art. 8 – Immobili dichiarati inagibili o inabitabili

Art. 9 – Esenzioni

TITOLO III

VERSAMENTO, ACCERTAMENTO, CONTROLLO

Art. 10 – Versamenti

Art. 11 – Differimento dei termini per i versamenti

Art. 12 – Accertamenti

Art. 13 – Attività di controllo

Art. 14 – Rimborsi

Art. 15 – Contenzioso

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16 – Norma Transitoria

Art. 17 - Norme di rinvio

Art. 18 – Entrata in vigore e norme finali

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 – Oggetto del Regolamento.

- 1.1 Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 nel Comune di Ornavasso, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 e da ogni altra afferente disposizione normativa.
- 1.2 Per quanto non previsto del presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e per le relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni e contenzioso.

#### Art. 2 – Definizione di fabbricati ed aree

- 2.1 Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 sono così definiti:
  - **fabbricato**: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
  - **area fabbricabile**: 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;
  - **terreno agricolo**: il terreno adibito all'esercizio delle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa. Sono considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, all'allevamento di animali.
- 2.2 Resta in ogni caso espressamente inteso che:
  - (a) ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili un terreno non acquista i requisiti di area fabbricabile fino al momento in cui lo strumento deliberato dal Comune non sia stato perfezionato in ogni sua parte e divenuto operativo;
  - (b) per le aree fabbricabili soggette a preventivo piano urbanistico particolareggiato l'applicazione dell'imposta decorre dalla data di approvazione da parte del Comune del predetto piano;
  - (c) nell'ipotesi di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio il suolo interessato è comunque soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente del fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici;
  - (d) il territorio del Comune di Ornavasso ricade nelle aree montane delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984 e pertanto i terreni agricoli così definiti sono esenti dall'imposta.

#### Art. 3 – Determinazione della aliquote e detrazioni d'imposta

- 3.1 Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.
- 3.2 Le aliquote possono essere ridotte anche in misura inferiore ai minimi di legge, a fronte di apposita deliberazione della Giunta Comunale, a favore dei proprietari che eseguano interventi volti:

- (a) al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili;
- (b) al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati anche e soprattutto nel centro storico;
- (c) alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali;
- (d) all'utilizzazione di sottotetti;

In tali ipotesi l'aliquota ridotta sarà applicabile limitatamente alle sole unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata massima di tre (3) anni dall'inizio dei lavori<sup>1</sup>.

## **TITOLO II**

### **AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

#### **Art. 4 – Abitazione principale**

4.1 Si intende abitazione principale, sia agli effetti dell'aliquota che della detrazione, quella nella quale il contribuente persona fisica residente nel comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente, e si verifica nei seguenti casi:

- (a) abitazione di proprietà del contribuente;
- (b) abitazione utilizzata dai soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- (c) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari;
- (d) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai parenti in linea retta e collaterale entro il primo grado a condizione che l'utilizzatore dell'abitazione vi abbia la residenza anagrafica, che il medesimo abbia scheda di famiglia autonoma rispetto al proprietario e che tali circostanze siano autocertificate dal richiedente ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445. Resta in ogni caso inteso che tale fattispecie potrà rilevare ed acquistare efficacia solo ove e dal momento in cui espressamente dichiarata con l'apposita denuncia di variazione prevista all'art. 10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 e limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le predette condizioni;
- (e) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da persona anziana o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata<sup>2</sup>.

#### **Art. 5 – Abitazione montana**

5.1.1 Si intende abitazione in montagna, agli effetti dell'aliquota, quella ubicata nel territorio del Comune di Ornavasso al di sopra di 528 metri s.l.m. (con la sola esclusione del versante montano posto al di sopra della frazione di Migliandone per il quale il limite di altezza è ridotto a 300 metri s.l.m.) di proprietà del contribuente persona fisica residente nel comune e posseduta dal medesimo contribuente in aggiunta all'abitazione principale<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Facoltà prevista dall'art. 1, comma 5, della Legge 27 dicembre 1997, n. 449.

<sup>2</sup> Facoltà prevista dall'art. 3, comma 56, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

## **Art. 6 – Pertinenze**

- 6.1.1 Agli effetti dall'applicazione delle agevolazioni in materia d'imposta comunale sugli immobili si considerano parti integranti dell'abitazione principale tutte le pertinenze (i.e. tali ai sensi dell'art. 817 del codice civile) anche se distintamente iscritte a catasto.
- 6.1.2 L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare del diritto reale di godimento – anche se in quota parte – dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare del diritto reale di godimento – anche se in quota parte – della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
- 6.1.3 E' altresì detraibile dall'imposta dovuta per le predette pertinenze dell'abitazione principale la parte di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione della medesima abitazione principale.
- 6.4.1 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. 30 dicembre 1992 n. 504, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore, secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

## **Art. 7 – Area fabbricabile**

- 7.1 Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, si stabiliscono, per zone omogenee, i seguenti parametri su cui informare i criteri di valutazione delle aree fabbricabili:
- i) valori di riferimento:  
  
il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio dalla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione. Al fine di ridurre il contenzioso, il valore di riferimento corrisponderà agli importi indicati nella relazione tecnica e nella scheda allegata al presente regolamento in base a valutazioni rese dal settore tecnico.
  - ii) zona territoriale di ubicazione:
    - zona 1: capoluogo
    - zona 2: frazione
  - iii) rivalutazione:  
  
ogni anno la Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico potrà definire i parametri di rivalutazione. Tale rivalutazione dovrà essere effettuata entro il termine per l'adozione del bilancio di previsione ed avrà esserlo per l'anno di imposta successivo.
- 7.2.1 Viene espressamente statuito che il Comune non potrà procedere ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato di riferimento così come eventualmente rivalutato.

## **Art. 8 – Immobili dichiarati inagibili o inabitabili**

- 8.1 L'imposta è ridotta del cinquanta per cento (50%) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

- 8.2 L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definiti dall'art 31 lett. a) e b) della legge 5 agosto 1978 n. 457 e deve essere afferente ad immobili che necessitano di opere di recupero edilizio che prevedono un abbattimento quasi integrale (pari o superiore all'80%).
- 8.3 Il contribuente deve presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 attestante la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 8.2 che precede. Il Comune si riserva di verificare – a proprie cura e spese sia mediante l'Ufficio Tecnico Comunale sia, in casi eccezionali e motivati, mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati – la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente.
- 8.4 La riduzione dell'imposta si applica dalla data di rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato d'inagibilità o d'inabitabilità successivamente verificabile da parte del medesimo Comune. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali deve essere portata a conoscenza del Comune con comunicazione del contribuente o con la dichiarazione di legge e la relativa omissione è punita, per ciascuna unità immobiliare, con una sanzione pari ad € 500,00 da notificarsi con provvedimento entro il 31 dicembre del quinto anno successivo all'anno in cui la comunicazione avrebbe dovuto essere presentata.
- 8.5 Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

#### **Art. 9 – Esenzioni**

- 9.1.1 L'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lett. i, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.
- 9.1.2 Sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dalle Onlus che operano sul territorio comunale destinati esclusivamente a compiti istituzionali.
- 9.1.3 L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

### **TITOLO III VERSAMENTO, ACCERTAMENTO, CONTROLLO**

#### **Art. 10 – Versamenti**

- 10.1.1 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. Non saranno tuttavia sanzionati i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti passivi, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso per l'anno di riferimento ed a condizione che ne sia data comunicazione scritta al Comune – entro l'anno in cui è effettuato il versamento o entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento – con espressa indicazione dei nominativi degli altri soggetti passivi tenuti al pagamento.
- 10.1.2 L'imposta deve essere versata cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del Comune in due rate di pari importo, scadenti rispettivamente il 30 giugno ed

il 20 dicembre di ciascun anno ovvero in un'unica soluzione da corrispondere entro e non oltre il 30 giugno di ciascun anno.

- 10.3 I versamenti possono essere differiti fino a sei mesi, limitatamente al primo versamento d'acconto o al saldo dovuto, in caso di decesso del contribuente.
- 10.4 I versamenti d'imposta sono effettuati, in sostituzione del concessionario del servizio di riscossione tributi, mediante il c/c bancario o postale intestato alla Tesoreria comunale ed all'uopo indicato ovvero, in mancanza di c/c, direttamente alla Tesoreria comunale.

#### **Art. 11 – Differimento o rateizzazione dei termini per i versamenti**

- 11.1.1 Con deliberazione della Giunta Comunale i predetti termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti a seguito di gravi calamità naturali.
- 11.2 Rateizzazioni dell'imposta possono essere concesse in presenza di particolari situazioni di disagio economico individuate in astratto con delibera della Giunta Comunale. Sulle somme rateizzate, per un periodo non eccedente i ventiquattro (24) mesi, graveranno esclusivamente gli interessi di legge. Al mancato rispetto anche di una sola scadenza conseguirà la decadenza del beneficio.

#### **Art. 12 – Accertamenti**

- 12.1 Per l'attività di verifica e controllo di dichiarazioni e versamenti il Comune esercita i poteri di cui all'art. 11 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504.
- 12.2 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 con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi.
- 12.3 L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero con messo comunale.
- 12.4 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.
- 12.4 Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997 n. 218.

#### **Art. 13 – Attività di controllo**

- 13.1 La Giunta Comunale, perseguendo obiettivi di equità fiscale, ha facoltà di fissare gli indirizzi per le azioni di controllo, accertamento e censimento degli immobili sulla base, ove esistenti, di indicatori di evasione o di elusione per le diverse tipologie di immobili.
- 13.2 Il funzionario responsabile della gestione del tributo cura il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione ed eventuali altri mezzi fornitigli dalla Giunta Comunale.
- 13.3 La Giunta Comunale verifica, inoltre, le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione.

- 13.4 Ai fini del potenziamento dell'ufficio tributi, ai sensi dell'art. 3, comma 57, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto, al conseguimento degli obiettivi.

#### **Art. 14 – Rimborsi**

- 14.1 Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione (resta inteso che il contribuente dovrà fornire la prova dell'avvenuto erroneo pagamento). Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.
- 14.2 E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso anche oltre il citato termine triennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso.
- 14.3 Nell'ipotesi di cui all'art. 74 della Legge 21 novembre 2000 n. 342, ove dalla rendita definitiva attribuita dall'Ufficio del Territorio derivi a favore del contribuente un credito d'imposta in relazione all'imposta versata sulla base di rendita presunta, il Comune provvede a restituire, nei termini previsti dal regolamento generale delle entrate in tema di rimborsi, tale maggiore imposta.
- 14.4 Tutte le somme dovute a titolo di rimborso per l'imposta comunale sugli immobili sono maggiorate degli interessi nella misura legale.

#### **Art. 15 – Contenzioso**

15.1 Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, secondo le disposizioni del D.Lgs. 31 dicembre 1992 n. 546.

### **TITOLO IV**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 16 – Norma Transitoria**

- 16.1 Il valore delle aree fabbricabili determinato per l'anno 2005 sarà assunto quale base per l'attività di accertamento per gli anni pregressi. Per gli anni pregressi detto valore sarà diminuito della variazione intervenuta sugli indici ISTAT dei prezzi al consumo.

#### **Art. 17 – Norme di rinvio**

- 17.1 Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

#### **Art. 18 – Entrata in vigore e norme finali**

- 18.1 Il presente regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2005.
- 18.2 Le norme del presente regolamento si intendono modificate, alla luce di qualsiasi norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali o regionali. In tal caso, nell'attesa della formale modificazione del vigente regolamento, si applica la nuova norma di legge.
- 18.3 Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.
- 18.4 Il presente regolamento sarà ripubblicato per quindici giorni, dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione.

## VALORIZZAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI ICI

### ART. 7 DEL REGOLAMENTO ICI (valori al mq)

|                                                                                           | CAPOLUOGO  | FRAZIONE   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Aree residenziali di completamento                                                        | 50,00 €/mq | 40,00 €/mq |
| Aree residenziali di nuovo impianto assoggettate a piano esecutivo di pubblica iniziativa | 35,00 €/mq | 15,00 €/mq |
| Aree residenziali di nuovo impianto assoggettate a piano esecutivo di iniziativa privata  | 40,00 €/mq | 20,00 €/mq |
| Aree produttive di nuovo impianto                                                         | 37,20 €/mq | -----      |