



**COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO**

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



## INDICE

<b>Art. 1</b>	AMBITO DI APPLICAZIONE	Pag.	3
<b>Art. 2</b>	ABITAZIONI PRINCIPALI	Pag.	3
<b>Art. 3</b>	RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA' DI AREE	Pag.	4
<b>Art. 4</b>	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI	Pag.	4
<b>Art. 5</b>	FABBRICATI INAGIBILI INABITABILI	Pag.	5
<b>Art. 6</b>	MODALITA' DI VERSAMENTO	Pag.	5
<b>Art. 7</b>	ALLOGGIO NON LOCATO (sfitto)	Pag.	6
<b>Art. 8</b>	FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE E FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO	Pag.	6
<b>Art. 9</b>	COMUNICAZIONE	Pag.	7
<b>Art. 10</b>	LIQUIDAZIONE E ACCERTAMENTO	Pag.	7
<b>Art. 11</b>	SANZIONI PER OMESSA COMUNICAZIONE	Pag.	8
<b>Art. 12</b>	POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' DI CONTROLLO	Pag.	8
<b>Art. 13</b>	ACCERTAMENTO CON ADESIONE	Pag.	8
<b>Art. 14</b>	POTENZIAMENTO DEGLI UFFICI TRIBUTI	Pag.	8
<b>Art. 15</b>	DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	Pag.	9
<b>Art. 16</b>	ENTRATA IN VIGORE	Pag.	10



## **Articolo 1    AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili - I.C.I., di cui al Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## **Articolo 2    ABITAZIONI PRINCIPALI**

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, 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; unità immobiliare, appartenente a cooperativa 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); ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale come intesa dall'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/1992:

- a) 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;
- b) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 2° grado o ad affini fino al 1° grado, che la occupano quale loro abitazione principale.
- c) l'unica abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore o non locata.

2. Il soggetto interessato deve attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, anche mediante comunicazione di cui all'articolo 9 del presente regolamento

## **Articolo 3    RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA' DI AREE**

1. Per le aree divenute inedificabili a seguito di variazione di strumento urbanistico, il rimborso spetta, su specifica richiesta del soggetto passivo, limitatamente alla maggiore somma versata tra l'imposta dovuta in base al valore calcolato ai sensi del comma 7 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92 e l'imposta dichiarata, dovuta e versata sul valore determinato ai sensi del comma 5 dell'art. 5 della stessa legge, quale area edificabile.



2. Il rimborso spetta per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atti fra vivi dell'area e, comunque per un periodo non eccedente cinque anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni; in tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità. La decorrenza del vincolo di inedificabilità viene stabilita dalla data di approvazione da parte del comune del relativo provvedimento urbanistico.

3. Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate, né da parte del soggetto passivo sia intrapresa azione, ricorso, o quant'altro verso la delibera di approvazione dello strumento urbanistico e che lo stesso provvedimento deliberativo sia definitivo.

#### **Articolo 4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. La Giunta comunale annualmente deve determinare per zone omogenee e secondo le destinazioni urbanistiche i valori venali di riferimento delle aree edificabili, al fine di limitare l'attività di accertamento e di ridurre l'insorgenza di contenzioso.

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 6 dell'articolo 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 predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dalla Giunta.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore e quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, non gli compete alcun rimborso per eccedenza d'imposta versata.

4. Le norme dei commi precedenti si applicano anche per tutta la durata dell'intervento edificatorio sull'area, alle aree di risulta della demolizione di fabbricati e ad agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.

#### **Articolo 5 FABBRICATI INAGIBILI INABITABILI**

1. Al fine della fruizione della riduzione d'imposta del 50 per cento di cui al c. 1, dell'art. 8, del D. Lgs. n. 504/92, come sostituito dall'art. 3, c. 55 della L. 662/96, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Pertanto, non sono considerati inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

2. La riduzione si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva, in osservanza delle disposizioni vigenti in materia, attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità. Per il



riconoscimento di tale riduzione così come per l'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali deve essere presentata al Comune la relativa comunicazione di cui all'articolo 9 del presente regolamento.

## **Articolo 6 MODALITA' DI VERSAMENTO**

1. Nel caso di contitolarità di immobili i versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purché l'ICI relativa agli immobili in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento e vengano comunicati all'ufficio, ai sensi dell'art. 9, i dati relativi ai contitolari e il relativo importo versato a titolo di imposta.

2. In caso di successione legale o testamentaria, gli eredi possono effettuare il versamento della rata scaduta entro il sesto mese successivo al decesso.

3. I versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, sono eseguiti mediante apposito bollettino di conto corrente postale intestato alla Tesoreria del comune, ovvero al concessionario della riscossione, ovvero direttamente presso la Tesoreria medesima o con le modalità di versamento previste dal capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

## **Articolo 7 ALLOGGIO NON LOCATO (sfitto)**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per alloggio non locato (sfitto):

- a) L'unità immobiliare classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) e le relative pertinenze per la quale non viene dimostrato l'uso quale abitazione principale o lo stato di locazione mediante esibizione di contratto validamente registrato.
- b) L'unità immobiliare classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) e le relative pertinenze (con presunzione assoluta) per il periodo durante il quale non è servita da utenza elettrica per uso domestico.

2. L'alloggio non è considerato sfitto per il periodo durante il quale è occupato, a titolo diverso dalla locazione, da un parente entro il terzo grado del proprietario, o nel caso dell'unica abitazione tenuta a disposizione per uso personale e diretto da parte di soggetti non residenti.

3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457, di acquisto anche per successione, di fine locazione, degli immobili di cui alla lettera A) e B) del presente articolo, l'alloggio non è considerato sfitto se entro 2 anni dalla data di ultimazione lavori, dall'apertura della successione, dall'acquisto o dalla fine locazione, viene occupato dal proprietario o altro soggetto, mediante trasferimento della residenza presso l'immobile oppure viene nuovamente locato.



## **Articolo 8 FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE E FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO**

1. I fabbricati di nuova costruzione, compresi quelli oggetto di interventi di recupero a norma dell'articolo 5, comma 6, del D. Lgs. 30/12/92, n. 504, e i fabbricati parzialmente costruiti, sono assoggettati all'imposta come fabbricati a partire dalla data di ultimazione lavori anche se parziale, o se antecedente, dalla data di accatastamento dell'immobile o di inizio utilizzazione con riferimento alla data di residenza e/o di allacciamento delle utenze domestiche, come energia elettrica, gas, acqua, ecc.

2. Per i fabbricati parzialmente costruiti, 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 volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **Articolo 9 COMUNICAZIONE**

1. E' soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione o denuncia, stabilito dall'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo n. 504/1992.

2. In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, di immobili o modificazione dei medesimi o variazione di soggettività passiva relativa agli stessi, il contribuente è tenuto a darne comunicazione al Comune con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata. Se la comunicazione contiene i dati anagrafici, di residenza e il codice fiscale ed è sottoscritta da tutte le parti del rapporto, vale come dichiarazione sia di acquisizione che di cessazione della soggettività passiva.

3. Il contribuente deve comunicare il sorgere o la variazione dei presupposti impositivi in qualsiasi tempo e, comunque non oltre il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche (non telematica) relativa all'anno di costituzione o di variazione dei presupposti stessi.

## **Articolo 10 LIQUIDAZIONE E ACCERTAMENTO**

1. Per effetto dell'introduzione dell'obbligo della comunicazione di cui all'articolo 9, vengono eliminate le operazioni di liquidazione.

2. L'ufficio, entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello a cui si riferisce l'imposizione, provvede a notificare al soggetto passivo, od ad inviare anche a mezzo posta con raccomandata a.r., il motivato avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi.



## **Articolo 11 SANZIONI PER OMESSA COMUNICAZIONE**

1. L'omissione della comunicazione entro il termine di cui all'articolo 9, è punita, per ciascuna unità immobiliare, con una sanzione di 105 euro.

2. La contestazione della violazione di cui al comma precedente deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo e quello in cui la violazione è stata commessa.

3. La sanzione prevista dal comma 1, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidamente obbligati abbiano avuto formale conoscenza, è ridotta ad un ottavo, se la comunicazione viene presentata entro il termine di un anno dal sorgere del presupposto.

4. La sanzione prevista dal comma 1, in deroga a quanto previsto dal comma 3, non si applica alle variazioni oggetto di comunicazione per gli anni 1999 e 2000, se quest'ultima viene presentata entro il 31/12/2000.

## **Articolo 12 POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' DI CONTROLLO**

1. Al fine di potenziare l'attività di controllo per la lotta all'evasione il Comune si avvale delle informazioni provenienti da collegamenti informatici con il Ministero delle Finanze e da altre banche dati rilevanti (catasto, enel, Consorzio ANCI-CNC, Ufficio del Registro, etc.).

## **Articolo 13 ACCERTAMENTO CON ADESIONE**

1. Il comune, per la propria azione impositrice, si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base del decreto legislativo n. 218 del 19/06/1997 e secondo le norme del relativo regolamento comunale, limitatamente alle aree edificabili ed ai fabbricati di categoria "D" sprovvisti di rendita .

## **Articolo 14 POTENZIAMENTO DEGLI UFFICI TRIBUTI**

1. Al fine del potenziamento dell'ufficio Tributi, la Giunta Comunale adotta i provvedimenti necessari affinché al predetto ufficio siano garantite adeguate risorse finanziarie, strumentali e umane.

Il potenziamento dell'ufficio dovrà effettuarsi attraverso le seguenti modalità:

- adeguamento della dotazione di personale all'attività programmata;
- cura della formazione del personale esistente;
- erogazione di compensi incentivanti al personale addetto per l'attività di accertamento e recupero dell'evasione.

2. In applicazione del comma 1, viene costituito un fondo per la corresponsione al personale addetto alle attività di gestione, controllo ed accertamento dell'imposta comunale degli immobili di un compenso incentivante, riservando ad esso la quota dell'otto per cento degli importi effettivamente incassati dal comune a seguito dell'attività di accertamento e



controllo. In detto fondo vengono compresi anche gli oneri fiscali e previdenziali a carico del comune.

3. Dal fondo sono detratte le somme effettivamente pagate dal comune per spese di soccombenza decretate dalle Commissioni tributarie nelle decisioni sui ricorsi proposti dall'ufficio.

4. L'individuazione del personale che svolge l'attività di verifica ed accertamento avviene con deliberazione della Giunta Comunale. L'attribuzione del compenso, entro i limiti massimi individuali stabiliti annualmente, avviene dopo la chiusura di ogni esercizio finanziario, con provvedimento del responsabile del settore Finanziario, che all'inizio dell'anno predetermina i criteri di assegnazione e, a consuntivo, accerta la consistenza del fondo e liquida i compensi al personale, tenendo motivato conto dell'effettiva partecipazione di ciascun soggetto all'attività di verifica ed accertamento.

## **Articolo 15      DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

1. A seguito della soppressione dell'obbligo di presentazione della denuncia di variazione, le comunicazioni relative alle variazioni indicate nell'articolo 9, intervenute nell'anno 1998, devono essere presentate entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi allo stesso anno d'imposta.

2. I soggetti che alla data del 1° gennaio 1998 risultavano titolari di diritto reale di enfiteusi o di superficie, e il locatario di immobili condotti in locazione finanziaria sono tenuti a presentare la dichiarazione di cui all'articolo 10, comma 4 del decreto legislativo n. 504/1992 entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi al 1998.

3. Per gli anni d'imposta antecedenti all'entrata in vigore del presente regolamento non si fa luogo all'applicazione di sanzioni per gli errori formali contenuti nelle denunce che non abbiano dato luogo ad evasione d'imposta.

4. Per l'anno d'imposta in corso e per quelli precedenti alla data di adozione del presente regolamento, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri a condizione che non venga presentata istanza di rimborso da parte del contitolare che ha versato.

5. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento non operano le disposizioni di cui agli articoli 10 commi 4 e 5, primo periodo, 11 commi 1 e 2, 14 comma 2 e 16 comma 1 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504.

## **Articolo 16      ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.