



# COMUNE DI MASSAROSA

SETTORE AFFARI FINANZIARI

UFFICIO TRIBUTI

## REGOLAMENTO ICI

---

Regolamento I.C.I. approvato con delibera C.C. n° 21 del 22/03/1999

Integrato con delibera C.C. n° 33 del 30/03/2006

Integrato con delibera C.C. n° 27 del 20/04/2007

Integrato con delibera C.C. n° 22 del 31/03/2009

Integrato con delibera C.C. n° 5 del 28/01/2010

Integrato con delibera di C.C. n° 26 del 30/03/2012

Integrato con delibera di C.C. n° 20 del 06/03/2014

## *Art. 1 – Oggetto del regolamento*

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi degli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15/12/1997 n° 446 e successive modifiche e integrazioni. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

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

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/1997 sono così definiti:

- **fabbricato**: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto fabbricati, 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 da 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. L'edificabilità dell'area deve discendere da piani urbanistici generali essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da piano regolatore generale adottato dal comune.
- **terreno agricolo**: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa, ivi compresa la trasformazione o l'alienazione di prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

Sono pertanto considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della L. 29/12/1993 n° 580 i quali 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.

## *Art. 3 – Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile*

Per i fabbricati dichiarati appartenenti al patrimonio culturale di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42 e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Nei casi di fabbricati in corso di costruzione, o soggetti ad interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del Decreto Legislativo 504/1992, ove siano terminati i lavori soltanto per alcune unità immobiliari, le unità non ultimate sono considerate aree fabbricabili ai fini di tale imposizione; l'area fabbricabile è quantificata riducendo l'area complessiva sulla quale sorge l'intero fabbricato di una quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria delle unità ultimate ed assoggettate a imposizione come fabbricato, e la volumetria complessiva del fabbricato.

## *Art. 4 – Fabbricati compresi nelle procedure fallimentari*

Per gli immobili ubicati nel Comune e compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono altresì tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

## *Art. 5 – Fabbricati rurali*

Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini ICI, si fa riferimento al Decreto Legislativo 557/93 convertito in Legge il 26/02/1994 n° 133.

In particolare, l'esenzione spetta al soggetto che ha il requisito di imprenditore agricolo o pensionato agricolo purchè il reddito complessivo dell'impresa agricola o del pensionato sia prevalente rispetto al reddito complessivo del nucleo familiare.

## *Art. 6 – Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta*

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata entro la data di approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

Ai sensi dell'art 1 comma 169 della legge n° 296 del 27 dicembre 2006, in caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.

## *Art. 7 – Agevolazioni per terreni considerati non fabbricabili utilizzati per attività agro-silvo-pastorale*

Ai sensi dell'art. 59 primo comma lettera a) del Decreto Legislativo 446/97, per le aree da non considerarsi fabbricabili ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera b) del Decreto Legislativo 504/92, sono stabilite le seguenti ulteriori condizioni:

1) in ottemperanza alle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 58 del Decreto Legislativo 446/97, il soggetto passivo dell'ICI deve essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, iscritto nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della Legge 29/12/1993 n° 580, con obbligo di assicurazioni per invalidità vecchiaia e malattia.

2) la quantità e la qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, se costituito, deve essere prevalente rispetto al reddito totale lordo prodotto ai fini delle imposte dirette.

L'agevolazione suddetta deve essere richiesta entro il 30 giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo dell'imposta, con valore di autocertificazione per quanto dichiarato su apposito modulo predisposto dal Comune.

L'agevolazione suddetta, valevole anche per gli anni successivi, decade con il cessare di una qualsiasi delle condizioni sopra richiamate. Il contribuente è tenuto a dichiarare il venir meno dell'agevolazione entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione ICI.

## *Art. 8 – Enti e Istituzioni non commerciali*

Gli Enti ed Istituzioni non commerciali, sono esentati dall'imposta ICI per le aree e/o fabbricati utilizzati ad uso non commerciale dagli stessi o da altri soggetti non commerciali.

## *Art. 9 – Abitazione principale*

Si intende per abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ha la residenza anagrafica, salvo prova contraria.

Si verifica nei seguenti casi:

- a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;
- b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione dei soci assegnatari;
- c) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata;
- d) alloggio regolarmente assegnato da ex IACP;
- e) ~~abrogato~~;
- f) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (vedi art. 10);
- g) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano 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.

Le agevolazioni concernenti l'aliquota ridotta e la detrazione in questione sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare rientra nelle ipotesi sopra previste. Dette agevolazioni si applicano anche relativamente a più unità immobiliari, qualora ne risultino i presupposti. Nel caso di contitolarità le agevolazioni in questione competono, se spettanti, ad ogni contitolare, per la propria quota di possesso, fermo restando che la detrazione non può essere superiore, per ogni unità immobiliare, all'importo deliberato anno per anno. Si considerano parte integrante della abitazioni principali le loro pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto purchè ubicate e/o adiacenti allo stesso complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale risiede, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza.

L'assimilazione opera a condizione che le pertinenze siano classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), C/7 (tettoie chiuse o aperte e posti auto) e fino ad un massimo di 2 pertinenze per ogni abitazione principale.

In sede di prima applicazione del presente Regolamento, la richiesta delle agevolazioni che danno diritto all'applicazione dell'aliquota ridotta per l'abitazione principale dovranno essere presentate entro la data stabilita per il pagamento della rata di saldo ICI.

Le istanze di cui sopra non devono essere rinnovate annualmente, fino al permanere delle condizioni che danno diritto alle agevolazioni di cui al presente articolo.

### *Art. 10 – Estensione dell'aliquota agevolata prevista per le abitazioni principali e quelle concesse in comodato d'uso a parenti*

Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera e), del Decreto Legislativo 446/1997, le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti entro il 2° grado, e affini entro il 1° grado, sono equiparate alle abitazioni principali se nelle stesse il parente in questione ha stabilito la propria residenza, che deve risultare da iscrizione anagrafica. Il concessionario deve risultare anagraficamente come appartenente ad un nucleo familiare separato dal concedente.

A queste abitazioni è applicata l'aliquota ridotta prevista per le abitazioni principali e la detrazione prevista per le stesse. La cessione in uso gratuito dell'immobile deve risultare da dichiarazione del proprietario o titolare di altri diritti reali, da far pervenire all'Ufficio ICI entro e non oltre la data stabilita per il pagamento della rata di saldo ICI.

Per usufruire della equiparazione di cui all'art 9 lettera f), l'uso gratuito concesso a partire dal 01/01/2010 deve necessariamente risultare da un contratto di comodato debitamente registrato.

L'istanza di cui sopra non deve essere rinnovata annualmente, fino al permanere delle condizioni che danno diritto alla agevolazione di cui al presente articolo.

Le agevolazioni oggetto del presente articolo operano soltanto a condizione che il proprietario abbia la residenza nel comune di Massarosa.

Il beneficio della detrazione e della aliquota ridotta spetta anche al coniuge che, a seguito di separazione o di divorzio, non è assegnatario dell'abitazione 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.

### *Art. 10 bis – Abitazioni locate*

Il Comune ha facoltà di determinare, con delibera annuale adottata con le modalità di cui all'art. 6, aliquote ridotte, anche differenti tra loro, per:

- (a) l'abitazione locata, dal soggetto passivo d'imposta persona fisica, con contratto registrato a soggetto che la utilizza come abitazione principale e che vi risiede;
- (b) l'abitazione locata, dal soggetto passivo d'imposta persona fisica, con affitto concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98, o con contratto stipulato ai sensi della legge 392/78 sull'equo canone, a soggetto che le utilizza come abitazione principale e che vi risiede.

Il soggetto passivo dell'imposta è tenuto a dare comunicazione della locazione entro 30 giorni dalla stipula del contratto o comunque entro e non oltre il termine ultimo per il pagamento della rata di saldo del tributo.

Nell'istanza dovranno essere obbligatoriamente forniti gli estremi della registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate, pena la non accettazione della domanda. Per l'istanza

relativa ad abitazione locata ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98 è obbligatorio allegare copia del contratto.

L'agevolazione opera soltanto se il locatario ha acquisito la residenza anagrafica nell'immobile oggetto di locazione.

Le istanze di cui sopra non devono essere rinnovate annualmente, fino al permanere delle condizioni che danno diritto alle agevolazioni di cui al presente articolo.

Il soggetto passivo dell'imposta è tenuto a dare comunicazione della locazione entro 30 giorni dalla stipula del contratto o comunque entro e non oltre il termine ultimo per il pagamento della rata di saldo del tributo.

Nell'istanza dovranno essere obbligatoriamente forniti gli estremi della registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate, pena la non accettazione della domanda. Per l'istanza relativa ad abitazione locata ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98 è obbligatorio allegare copia del contratto.

L'agevolazione opera soltanto se il locatario ha acquisito la residenza anagrafica nell'immobile oggetto di locazione.

Le istanze di cui sopra non devono essere rinnovate annualmente, fino al permanere delle condizioni che danno diritto alle agevolazioni di cui al presente articolo.

## *Art 11 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili*

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale, in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il Comune ai sensi dell'art 59 lettera g) del D. Lgs 446/97, può determinare periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree; in questo caso è precluso al Comune il potere di accertamento qualora il soggetto abbia versato tempestivamente l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito, relativamente all'anno di imposta per il quale lo stesso versamento è stato effettuato.

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), ex legge 5 agosto 1978, n° 457 (ora D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2005), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del Decreto Legislativo 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.

## *Art. 12 – Riduzione dell'imposta per i 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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma necessitante invece di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d), ex Legge 5 agosto 1978, n° 457.

Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso. Ove risulti inagibile o inabitabile una singola unità immobiliare, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alla singola unità immobiliare inagibile o inabitabile e non all'intero edificio.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) – strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) – strutture verticali (muri perimetrali e di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) – edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata ai sensi dell'art. 8 Decreto Legislativo del 30/12/1992 n° 504, come sostituito dall'art. 3 comma 55 Legge 23/12/1996, n° 662:

- a) – mediante provvedimento dell'Amministrazione Comunale e/o degli Enti competenti;
- b) – da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 28/12/2000 n° 445, supportata da perizia tecnica rilasciata da Tecnico abilitato.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del precedente comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati, senza oneri per lo stesso contribuente.

## *Art. 13 – Aliquota ridotta per i beni merce*

Ai sensi dell'art. 3, comma 55 della Legge 23/12/1996, n° 662, l'aliquota ICI per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti costruiti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili è fissata nella misura del 4 per mille per la durata di tre anni dalla data di ultimazione dei lavori.

L'agevolazione suddetta deve essere comunicata all'Ufficio ICI del Comune di Massarosa entro il mese di giugno dal soggetto passivo dell'imposta, con valore di autocertificazione per quanto dichiarato.

In caso di vendita del fabbricato, il soggetto passivo è tenuto a darne comunicazione entro trenta giorni dalla stipula del contratto indicando le generalità e la residenza dell'acquirente.

## *Art. 14 – Dichiarazione*

A decorrere dall'anno di imposta 2007 è soppresso l'obbligo di presentare la dichiarazione ai fini dell'ICI di cui all'art. 10 comma 4 Decreto Legislativo 30/12/1992, n° 504. La disposizione del comma 174 dell'art. 1 della Legge 296/06 ha stabilito che l'obbligo di presentazione della dichiarazione tuttavia permane per tutti i casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'ICI dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3 bis del D.Lgs 463/97 [modello unico informatico (MUI)];

## *Art. 15 – Modalità di versamento*

L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

Qualora il pagamento di imposta per uno stesso immobile o area fabbricabile sia dovuto da più soggetti, l'imposta si intende assolta anche se il pagamento è stato eseguito totalmente da un solo soggetto.

Sia il recupero di maggiore imposta, sia l'irrogazione di sanzioni devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare, per la quota di possesso.

## *Art. 16 – Rimborsi*

Ai sensi dell'art. 1 c. 164 della Legge 27/12/2006, n° 296, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

## *Art. 17 – (Abrogato)*

## *Art. 18 – Contenzioso*

Contro l'avviso di accertamento, 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, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del Decreto Legislativo 31/12/1992, n° 546.

## *Art. 19 – Attività di controllo*

La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano 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.

La Giunta Comunale verifica inoltre la potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione consentiranno anche la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa, ed ai collegamenti con banche dati utili.

Parte dei maggiori proventi, comprovati da versamenti spontanei, susseguenti ad avvisi di accertamento in rettifica o di ufficio per omessa denuncia o a seguito formazione di ruoli per il recupero coattivo, saranno attribuiti, quale compenso incentivante, al personale addetto ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera p), del Decreto Legislativo 446/97.

La Giunta Comunale determinerà la percentuale del compenso per il personale addetto che potrà variare dall'uno (1%) al cinque (5%) per cento al netto degli oneri riflessi che ad oggi corrispondono alle percentuali dell'uno virgola trecentoventitre (1.323%) al sei virgola seicentoquindici (6,615%) per cento, comprensivi di IRAP ed oneri contributivi a carico dell'ente, fissando gli scaglioni in rapporto progressivo alla loro entità, in base alla realizzazione di particolari programmi e progetti obiettivo secondo le modalità e quant'altro previsto nel contratto collettivo di lavoro (C.C.N.L.).

## *Art. 20 – Norma finale*

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo all'esecutività della delibera consiliare di approvazione, con effetto dal 01/01/2011.