

# Comune di Casella

Provincia di Genova

## Regolamento per l'applicazione dell'I.C.I.

### ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (di seguito I.C.I.), regolata dal Dlgs. istitutivo 504/92 e successive integrazioni e modificazioni, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del Dlgs. 446/97 e da ogni altra fonte normativa.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolato si applicano le disposizioni generali previste dalle leggi vigenti e sopravvenienti per l'applicazione sul territorio nazionale dell'I.C.I.

### ART. 2 - DEFINIZIONI

Ai sensi dell'art. 1 del Dlgs. 504/92 e della giurisprudenza in merito, ai fini della corretta lettura del presente testo, si assumono le seguenti definizioni:

- per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta od iscrivenda nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella pertinenziale; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data di utilizzo; conseguentemente il soggetto passivo, fino all'ultimazione / utilizzo dell'immobile di cui al periodo precedente, dovrà l'I.C.I. per l'area fabbricabile sottostante;
- per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici (piano regolatore) 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<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> La Circolare del Ministero delle Finanze n. 20 dell'11 agosto 1992 ha chiarito che le aree sottoposte a vincoli giuridici di qualsiasi natura non possono essere considerate fabbricabili. Onde le stesse aree possono essere oggetto di imposizione, al più, come terreni agricoli, solo qualora coltivate di fatto. Cfr. anche Risol. Min. 209/E del 17 ottobre 1997.

- per **terreno agricolo** si intendono il terreno adibito all'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del C.C. e il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse in regime di impresa. Altresì è definito terreno agricolo l'area posseduta e condotta da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sulla quale persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

- a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della L. 9/63 con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;
- b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari al 60 % del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;
- c) i dati di cui alla lettera b) possono essere autocertificati nei modi previsti dalla L. 15/1968 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 3 - PRESUPPOSTO D'IMPOSTA E SOGGETTO PASSIVO**

1. L'I.C.I. è un'imposta patrimoniale che colpisce il mero possesso di un immobile come definito sopra.
2. Soggetto passivo dell'imposta è il proprietario, ovvero l'usufruttuario, il superficario, l'enfiteuta, il titolare del diritto d'uso o abitazione dell'immobile, indipendentemente dalla residenza nel territorio dello Stato, dalla sede legale o dal luogo di esercizio delle attività. Soggetto passivo è altresì il comodatario come specificato all'art. 8 c. 3.
3. Soggetto passivo dell'immobile concesso in locazione finanziaria è il locatario (art. 58 c. 2 Dlgs. 446/97); la sua soggettività passiva scatta a partire dal primo gennaio dell'anno successivo a quello di stipula del contratto nel caso in cui la locazione riguardi fabbricati classificabili in categoria catastale D non iscritti a catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.
4. Soggetto passivo per gli alloggi a riscatto è l'assegnatario dalla data di assegnazione.

### **ART. 4 - CALCOLO DELL'IMPOSTA**

1. L'I.C.I. è imposta annuale riferita all'anno in corso.
2. La base imponibile dei fabbricati si calcola moltiplicando la rendita catastale (attribuita o presunta per similarità) per 50 (cat. A10; D) o per 34 (cat. C1) o per 100. Detta rendita viene determinata sulla base delle tariffe d'estimo e della consistenza (attualmente in termini di vani per gli immobili a destinazione urbanistica, in termini di superficie per i restanti) rivalutando preventivamente la rendita stessa del 5% ai sensi dell'art. 3 c. 48 della

L. 662/96. La quota imposta si calcola moltiplicando il risultato così ottenuto per l'aliquota determinata dal Comune per ogni anno.

3. Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di riferimento. Allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso il Comune, attraverso una conferenza di servizio con funzioni consultive di cui fanno parte d'ufficio il responsabile dell'Area Tecnica e del Servizio Tributi, determina con atto di Giunta Municipale periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili; non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

4. Per rendita catastale si assume quella notificata al contribuente al 1 gennaio dell'anno di riferimento, senza possibile retroattività di altra (maggiore o minore) rendita notificata successivamente a tale data; quanto sopra, ai fini dell'imposizione e del controllo e del rimborso.

5. Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale al catasto al 1 gennaio dell'anno di riferimento rivalutato del 25% e moltiplicato per 75.

5bis. Nel territorio del Comune di Casella è stabilita esenzione totale del versamento ICI per terreni agricoli ex Circolare Min. Finanze 9/93.

6. La base imponibile degli immobili di categoria D interamente appartenenti alle imprese e distintamente contabilizzati, se sforniti di rendita, è il valore risultante dalle scritture contabili debitamente attualizzato.

#### **ART. 5 - ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Si intende per abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente.

2. Ancorché per praticità si assuma per abitazione principale l'abitazione in cui la persona fisica ha la residenza anagrafica, il Comune si riserva di accertare l'effettività delle residenze secondo la definizione del Codice Civile e della Circolare n. 8 del Ministero dell'Interno del 29 maggio 1995.

#### **ART. 6 - DETRAZIONE PER PRIMA CASA**

1. Per l'abitazione principale si stabilisce annualmente con delibera consiliare una detrazione proporzionale alla quota e al periodo di possesso dell'immobile riconosciuto come tale.

2. Il Comune di Casella riconosce la qualità di abitazione principale all'abitazione, ancorché non locata, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero permanentemente.

3. La detrazione può essere aumentata con atto consiliare in casi di particolare indigenza (assegnazione di assegno familiare, contributo comunale di sostentamento...) solo qualora i dati sensibili che attestino tale condizione siano regolarmente accertati dagli Uffici com.li competenti dei Servizi Sociali e della Polizia municipale.

4. In relazione all'applicabilità della detrazione alle pertinenze, visto il Codice Civile art. 817, secondo l'interpretazione della Circ. 114/E del 25 maggio 1999, visto il parere del Consiglio di Stato, sezione III, sentenza prot. 1279/98, il Comune consente, in virtù del principio per cui *accessorium sequitur principale*, l'applicazione della frazione di detrazione che non trovasse capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale solo ed esclusivamente ad una pertinenza singola per ciascuna delle tipologie più ricorrenti (C/2 e C/6, vale a dire magazzino e box) purché facente/i parte dello stesso stabile dell'abitazione principale, ancorché accatastato separatamente, e di proprietà del medesimo titolare.

### **ART. 7 - ALIQUOTE**

1. Le aliquote sono stabilite dal Consiglio Comunale con deliberazione da adottare ogni anno contestualmente all'approvazione del Bilancio di Previsione

2. Il Comune di Casella riconosce la qualità di prima casa agli immobili concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta o collaterale di primo e/o secondo grado; in virtù di tale deliberazione, il comodatario assume il diritto all'applicazione della aliquota ridotta e della detrazione<sup>2</sup>. Il comodante dovrà esibire all'Ufficio semplicemente un'autocertificazione che attesti la cessione in comodato dell'immobile.

### **ART. 8 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO PASSIVO**

Il soggetto passivo è tenuto ad una serie di obblighi, derivanti dal mero possesso presupposto di imposizione tributaria; tali obblighi si concretizzano in:

- versamento annuale dell'imposta debita per tutti gli immobili posseduti; ai fini di tale obbligazione al cittadino è data la facoltà di scegliere tra due opzioni: a) pagamento in unica soluzione nel mese di giugno entro la scadenza fissata annualmente dal Governo<sup>3</sup>; b) pagamento in due rate, la prima in acconto la seconda a saldo, rispettivamente pari al 45% e al 55% della quota debita, la prima a giugno, la seconda entro il 20 dicembre o altra data decisa dal Governo; si precisa che il soggetto che decida di usufruire di tale opzione dovrà proporzionare anche la detrazione eventualmente consentita per l'abitazione principale<sup>4</sup>; in caso di comproprietà dello stesso immobile, tutti i comproprietari sono obbligati a singoli versamenti della quota da loro debita singolarmente, fatta salva l'opzione di cui al successivo art. 9

---

<sup>2</sup> Cfr. Risoluzione minister. 34/E del 10 febbraio 1995.

<sup>3</sup> Dlgs. 518/93, art. 1 c.1: "All'art. 10 c. 2 del Dlgs. 504/92 è aggiunto il seguente periodo: 'I predetti soggetti possono, tuttavia, versare in unica soluzione, entro il termine di scadenza della prima rata, l'imposta dovuta per l'anno in corso'."

<sup>4</sup> Es. In un Comune che ha deliberato una detrazione per abitazione principale pari a lire 200.000, se la stessa è posseduta al 100% per 12 mesi, il soggetto passivo che voglia usufruire della rateizzazione I.C.I. dovrà detrarre a giugno lire 90.000 e a dicembre, a saldo, lire 110.000.

- comunicazione su moduli disponibili presso gli Uffici riferita all'anno precedente a quello di imposizione qualora siano avvenuti cambiamenti rispetto all'anno stesso di imposizione; per cambiamenti si intendono, tra l'altro, acquisto, vendita, successioni, accorpamenti, nuove costruzioni ecc. Non si deve effettuare invece dichiarazione nel caso di semplice attribuzione di rendita catastale diversa o definitiva. La dichiarazione deve essere presentata entro il 31 luglio dell'anno di imposizione (es. entro il 31 luglio 2001 per dichiarare variazioni avvenute nel 2000).

### **ART. 9 - VERSAMENTI UNICI**

1. Il Comune di Casella, aderendo a quanto contenuto nella risoluzione ministeriale 95/E del luglio 1998, sulla scorta dell'art. 59 c. 1 lettera i) del Dlgs. 446/97, considera che l'I.C.I. versata regolarmente da uno dei contitolari soddisfa il versamento dell'imposta.
2. Il principio di cui al c. 1 vale anche per i primi anni di imposizione<sup>5</sup>.

### **ART. 10 - ESENZIONI**

1. Le fattispecie esenti dal versamento I.C.I. sono elencate nell'art. 7 del Dlgs. 504/92. L'esenzione di cui al medesimo art. concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali si applica solo ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. In particolare, secondo quanto chiarito dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, sono considerati "orticelli" esenti dal regime I.C.I. i piccoli appezzamenti di terreno coltivati occasionalmente senza strutture organizzative.

### **ART. 11 - ATTIVITA' DI CONTROLLO**

1. L'Ufficio Tributi del Comune di Casella istruisce le attività di liquidazione degli errori materiali e di calcolo e di accertamento in rettifica e d'ufficio secondo i modi e i termini contenuti nel dettato legislativo.
2. L'attività di controllo si effettua nel rispetto della nuova legislazione sanzionatoria, del Regolamento com.le sulle Sanzioni Amm.ve tributarie, del Regolamento com.le sui limiti d'esenzione tributaria, dell'istituto dell'accertamento con adesione, della normativa sulla trasparenza amministrativa (L. 241/90 e successive integrazioni e modificazioni).
3. Dall'entrata in vigore del presente regolamento si introduce lo strumento dell'accertamento con adesione del contribuente (Dlgs. 218/97).

---

<sup>5</sup> Risol. Dip. delle Entrate 95/98.

4. Gli Uffici competenti non sanzionano errori formali se i controlli sugli stessi non siano prescrittivi in virtù di normativa vigente.
5. Ai fini dell'accertamento l'Ufficio competente si avvale delle banche dati anche informatizzate rilevanti per la lotta all'evasione.

#### **ART. 12 - EX RURALI**

Il dettato della L. 488/99 obbliga i possessori di fabbricati già rurali, privi dei requisiti fiscali di ruralità, al riaccatastamento entro il 31/12/2000. Coloro tra i soggetti di cui al precedente articolo, peraltro, che non abbiano ottemperato all'obbligazione I.C.I. versando un'imposta calcolata su una rendita catastale simile, saranno soggetti all'attività di controllo a partire dall'anno di imposizione 1994.

#### **ART. 13 - RISCOSSIONI**

1. Il Comune di Casella riscuote l'I.C.I. - in autotassazione e dietro accertamento - attraverso versamento diretto del contribuente sul c/c postale intestato al Comune di Casella - Servizio Tesoreria - ICI.
2. La riscossione coattiva si effettua a mezzo ingiunzione ex R.D. 639/10.

#### **ART. 14 - COMPETENZE DEGLI ORGANI COMUNALI**

1. La Giunta, entro la data del 30 maggio di ogni anno, può decidere le azioni di controllo mirato periodicamente su determinate categorie di contribuenti o fattispecie imponibili.
2. La Giunta destina al potenziamento dell'Ufficio Tributi parte dell'introito derivante dalla attività di accertamento dell'imposta.
3. Il Comune prevede ai sensi dell'art. 3 c. 57 della L. 662/96 come ripreso dall'art. 59 c. 1 lettera p) del Dlgs. 446/97 che possano essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'Ufficio Tributi.

#### **ART. 15 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1/1/2002.
2. Le note in calce agli articoli del presente Regolamento sono parte integrante dello stesso.
3. Per ogni normativa sopravveniente che modifichi la normativa contenuta nel presente Regolamento si effettua rinvio dinamico.
4. Riconosciuta la rilevanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, il Comune si impegna a dare capillare e celere diffusione delle norme introdotte ai contribuenti.
5. Copia conforme del presente e richiesta di pubblicazione su Gazzetta Ufficiale verranno inviati alla Direzione Regionale delle Entrate.