



# COMUNE DI VALDASTICO

Provincia di Vicenza

Largo Savoia n. 1  
CAP 36040  
C.F. 84001010242

Tel. 0445-745003  
Fax 0445-745566  
P.I. 01513240240

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

Adottato con provvedimento consiliare  
n. 36 in data 29/11/2004

Modifiche apportate con delibera di  
Consiglio Comunale n. 3 del 28/03/2008

Modifiche apportate con delibera di  
Consiglio Comunale n. 4 del 31/03/2010

Il Segretario Comunale  
*Bertoia Dr. Livio*

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

## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

### *Art. 1*

#### *Oggetto e scopo del regolamento*

1. Il presente Regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'imposta comunale sugli immobili di cui al D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare, con il presente Regolamento viene esercitata la potestà regolamentare attribuita al Comune con il combinato disposto degli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446.
3. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità di efficacia e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

### *Art. 2*

#### *Soggetti passivi*

1. Ad integrazione dell'art. 3 del D.Lgs. 31.12.1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni, si considera assimilato, sotto il profilo tributario, al diritto reale di abitazione quello dei seguenti assegnatari di diritti sugli immobili utilizzati come propria abitazione:
  - Il coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile
  - Il coniuge separato giudizialmente al quale per accordo in sede di separazione o per decisione del giudice sia stata assegnata l'abitazione familiare
  - Il socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa sull'alloggio assegnatogli, anche se non in via definitiva
  - L'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto
2. L'assimilazione, sotto il profilo tributario, al diritto reale di abitazione, si estende, quanto alla soggettività passiva, anche alle pertinenze durevolmente ed esclusivamente asservite all'abitazione principale.

### *Art. 3*

#### *Determinazione del valore delle aree fabbricabili*

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, 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 nella tabella allegata al presente regolamento.

2. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati al sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
3. Le norme dei commi precedenti si applicano anche in caso di utilizzazione edificatoria dell' area, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.
4. I valori stabiliti nella tabella all. sub "A" possono essere periodicamente variati, attraverso una modificazione del presente Regolamento, con effetto dall'anno d'imposta successivo, sulla base di una stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentiti eventuali soggetti esterni e funzionari di comuni vicini.
5. In deroga a quanto disposto dal precedente comma 2, qualora il soggetto passivo, in uno dei due anni successivi e semprechè le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale, abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30 per cento rispetto a quello dichiarato o definito ai fini dell'imposta comunale, il Comune può procedere all'accertamento della maggiore imposta dovuta.

#### **Art. 4**

##### ***Fabbricato parzialmente costruito***

1. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta per ogni singola unità immobiliare autonomamente iscrivibile nel catasto edilizio urbano dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione di quest'ultima ovvero, se antecedente, dalla data in cui la stessa è comunque utilizzata.
2. Ai fini impositivi, la superficie complessiva dell'area fabbricabile, sulla quale è in corso la restante costruzione, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria delle unità immobiliari, iscrivibili al catasto edilizio urbano, già ultimate e autonomamente assoggettate ad imposizione come fabbricati.

#### **Art. 5**

##### **Funzionario responsabile del tributo**

Con deliberazione della G.C. è designato un funzionario responsabile del tributo, ritenuto idoneo per le capacità professionali e l'esperienza acquisita al quale sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.

## **TITOLO II°**

### **Agevolazioni ed esenzioni**

#### ***Art. 5/bis***

##### ***Riduzioni d'imposta per i fabbricati fatiscenti o inabitabili***

1. Si applica la riduzione alla metà dell'imposta come previsto dall'art. 8, comma 1, del D.Lgs. 504/92, 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 che comporta come conseguenza la cessazione dell'erogazione dei pubblici servizi. In particolare, si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitano di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978 n. 547, al fine di consentire il superamento delle condizioni di inagibilità o inabitabilità. Qualora il fabbricato sia costituito da più unità immobiliari, anche con diversa destinazione d'uso, ove risultino inagibili o inabitabili singole unità immobiliari, le riduzioni d'imposta saranno applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero fabbricato.
2. L'inabitabilità o inagibilità può essere accertata:
  - a) mediante dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valdastico, previo sopralluogo, le cui spese sono a carico del proprietario richiedente;
  - b) da parte del contribuente medesimo con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'impiego di proprio personale tecnico, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.
3. Sono altresì considerati inagibili gli edifici per i quali è stata emessa ordinanza di sgombero, di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

#### **Art. 5/ter**

##### ***Riduzione al 50% per le nuove attività produttive***

***1) Le imprese, artigianali ed industriali, di nuovo insediamento produttivo capaci di creare rapporti di lavoro dipendente, sono agevolate attraverso una riduzione dell'imposta comunale sugli immobili del 50% nel primo triennio di attività in esercizio nel comune di Valdastico.***

***Tale misura produce i suoi effetti triennali per tutte le imprese già insediate nel corso dell'ultimo triennio.***

***2) Il soggetto passivo interessato deve attestare il diritto alla nuova agevolazione mediante una dichiarazione semplice, con allegata visura camerale, da inviare/presentare entro la scadenza della rata Ici nella quale intende utilizzare le agevolazioni previste. Nel caso di attività già insediate, la dichiarazione dovrà attestare la regolarità contributiva degli anni precedenti.***

***In mancanza di detta dichiarazione non sarà possibile usufruire delle agevolazioni stesse.***

#### **Art. 6**

##### ***Abitazione principale***

1. Per 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 in conformità alle risultanze anagrafiche.

2. Si considerano equiparate alle abitazioni principali dei residenti, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, se deliberata dal Comune ai sensi dell'art. 4 del D.L. 08.08.1996 n. 437, convertito nella Legge 24 ottobre 1996 n. 556, ed anche ai fini della detrazione d'imposta:
  - a) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione dei soci assegnatari ivi residenti;
  - b) L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
  - c) L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata;
  - d) Le unità immobiliari concesse in uso gratuito dal proprietario ai parenti entro il 2° grado (genitore-figlio, nonno-nipote, fratello) e da questi effettivamente utilizzate come abitazione principale e a condizione che questi ultimi vi abbiano trasferito la propria residenza;
3. Si considerano equiparate alle abitazioni principali ai soli fini dell'applicazione della detrazione di imposta gli alloggi regolarmente assegnati agli Istituti autonomi per le case popolari.
4. La detrazione dell'imposta dovuta per l'unità immobiliare concessa in uso gratuito dal possessore ai parenti entro il 2° grado, come contemplato nel 2° comma, punto d) del presente articolo, spetta in parti uguali ai soli soggetti passivi che sono in rapporto di parentela fino al 2° grado con l'utilizzatore, non soggetto passivo, dell'abitazione. Nel caso in cui l'abitazione sia utilizzata in via principale anche da un solo soggetto passivo contitolare, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, indipendentemente dalla quota di possesso, così come prevede la legge in via ordinaria, mentre gli altri contitolari beneficiano dell'aliquota ridotta e dell'eventuale detrazione non usufruita dal contitolare utilizzatore dell'immobile, purché siano parenti fino al 2° grado dell'occupante l'abitazione.
5. Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.
6. Il soggetto passivo interessato deve attestare la concessione di un proprio immobile in uso gratuito mediante una dichiarazione semplice da inviare/presentare entro la scadenza della rata Ici nella quale intende utilizzare le agevolazioni previste. In mancanza di detta dichiarazione non sarà possibile usufruire delle agevolazioni stesse.

## **Art. 7**

### ***Pertinenze dell'abitazione principale***

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto.
2. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

3. Ai fini di cui ai precedenti commi, si intende per pertinenza il garage o box, la soffitta, la cantina che soddisfino i requisiti di cui all'art. 817 del codice civile.
4. L'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito nel Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso Decreto Legislativo. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale e quindi l'agevolazione di cui al comma 1 del presente articolo consiste nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza nell'ammontare dell'imposta dovuta per l'abitazione principale.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi, si applicano anche alle pertinenze delle unità immobiliari equiparate alle abitazioni principali descritte nel 2° comma dell'art. 6 del presente regolamento.
6. Le norme di cui al presente articolo hanno effetto a decorrere dall'anno d'imposta successivo a quello in corso alla data della loro adozione.

### **TITOLO III°**

#### ***Disposizioni in materia di versamento, rimborsi, attività di controllo e accertamento***

#### **Art. 8**

##### ***Rimborso dell'imposta per dichiarata inedificabilità di aree***

1. Per le aree divenute inedificabili successivamente ai versamenti effettuati, spetta al contribuente il rimborso della quota d'imposta versata in eccesso, maggiorata degli interessi nella misura di legge.
2. La dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.
3. Il diritto al rimborso può essere esercitato qualora sussistano le seguenti condizioni:
  - a) non siano state rilasciati permessi di costruire o denunce di inizio di attività per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate ai sensi del vigente T.U. sull'edilizia.
  - b) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente.
4. Il rimborso è disposto solo a seguito della relativa domanda che deve essere presentata all'Ufficio Tributi del Comune, da parte del soggetto interessato, entro il termine di tre anni dalla data in cui il provvedimento con il quale le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità è venuto definitivo.
5. Il rimborso spetta a condizione che il vincolo di inedificabilità perduri per almeno due anni e comunque, per un periodo non eccedente cinque anni.

## **Art. 9**

### ***Rimborsi per rettifica della rendita catastale attribuita***

1. La variazione in diminuzione della rendita catastale attribuita e annotata negli atti catastali, ha effetto retroattivo, ai soli fini della richiesta di rimborso dell'imposta versata in eccesso, dalla data di efficacia della rendita successivamente assoggettata a rettifica.
2. La variazione in diminuzione di cui al comma precedente, deve risultare da:
  - correzione d'ufficio di errori materiali, commessi dall'Ufficio del Territorio nell'espletamento delle procedure previste da norme legislative e regolamentari per l'attribuzione della rendita e per la successiva sua efficacia
  - rettifica operata dall'Ufficio del Territorio in sede di autotutela, anche in conseguenza dell'istanza presentata a tal fine da parte del contribuente interessato
  - sentenza, passata in giudicato, di accoglimento del ricorso presentato dal contribuente, pronunciata dalle Commissioni Tributarie.
3. la domanda di rimborso deve essere presentata all'Ufficio Tributi del Comune, da parte del soggetto interessato, entro tre anni dalla data di notifica al medesimo del provvedimento di attribuzione della nuova rendita.
4. Il rimborso della maggiore imposta versata, aumentata degli interessi nella misura di legge, spetta comunque per un periodo non eccedente cinque anni.

## **Art. 10**

### ***Versamenti***

I versamenti vengono effettuati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 11**

### **Importi minimi di versamento, rimborsi , recuperi**

1. Ai sensi dell'art 17, comma 88, della legge n.127 del 15 maggio 1997, si stabiliscono i seguenti importi minimi per versamenti, rimborsi e recuperi dell'imposta:
  - versamento imposta ordinaria: € 2,07;
  - rimborsi su richiesta del contribuente o d'ufficio: € 10,33;
  - recuperi nell'ambito dell'attività di controllo: € 10,33.
2. Se nell'ambito dell'attività di controllo da parte dell'ufficio ne deriva che la maggiore imposta dovuta è pari o minore di € 10,33, anche le sanzioni e gli interessi conseguenti non sono dovuti.

## **Art. 12**

### ***Differimento dei termini e versamenti rateali***

1. Ai sensi dell'art. 59, 1° comma, lett. O) del D.Lgs. 446/97 nel caso si verifichino le condizioni sottoriportate, possono essere stabilite a seguito di specifica e motivata richiesta del contribuente, con provvedimento motivato:
  - a) il differimento e la rateizzazione del pagamento di una rata ICI in scadenza nel caso di calamità naturali di grave entità;
  - b) il differimento e la rateizzazione di una rata ICI in scadenza entro il termine massimo di 6 mesi, nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio economico, attestate dal responsabile del settore sociale, che vengono così individuate:

- n documentata perdita o assenza del lavoro da oltre sei mesi;  
n documentate cure mediche particolarmente costose per il contribuente e i suoi familiari, in relazione al reddito percepito dal nucleo familiare.
2. Sono, altresì, stabiliti termini diversi da quelli indicati nell'art. 10 del D.Lgs. 504/92, per i versamenti dell'imposta eseguiti dai seguenti soggetti:
    - a) in caso di decesso, gli eredi potranno versare l'imposta dovuta dal defunto e quella dovuta da loro stessi entro i tre mesi successivi alla data di accettazione dell'eredità;
    - b) le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono effettuare il versamento dell'imposta, in unica soluzione, entro l'anno di competenza.
  3. L'Ufficio può concedere, su richiesta del contribuente, nelle ipotesi di motivata situazione di difficoltà economica dello stesso, il versamento rateale dell'imposta complessivamente dovuta per effetto dell'attività di liquidazione e di accertamento d'ufficio o in rettifica interessante più annualità d'imposta, ovvero anche una sola annualità. La richiesta di rateizzazione deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di scadenza del versamento dell'imposta, come indicato nell'avviso di liquidazione o di accertamento. È ammesso l'utilizzo degli istituti previsti dagli artt. 14 del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 473 e 17 del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472, anche quando venga concessa la rateizzazione dell'imposta complessivamente dovuta, a condizione che si provveda al versamento di ogni rata alle rispettive scadenze fissate.
  4. Per imposta complessivamente dovuta si intende l'imposta o la maggiore imposta accertata risultante dal complesso degli avvisi di liquidazione o di accertamento notificati contemporaneamente al contribuente e riferiti anche a più annualità d'imposta, comprensiva degli interessi maturati sull'imposta stessa come quantificati nell'avviso di liquidazione o di accertamento, nonché dell'importo delle sanzioni irrogate.
  5. È ammessa la rateizzazione su richiesta del contribuente sulla base di un piano di rateizzazione da concordarsi con l'ufficio, fino alla estinzione del debito. In ogni caso piani di rateizzazione non potranno prevedere più di sei rate bimestrali. Quando l'importo da versare al comune supera o è pari a 5000 euro è richiesta polizza fideiussoria.
  6. La prima rata deve essere versata entro il termine per ricorrere alla Commissione Tributaria qualora il contribuente intenda avvalersi del beneficio della definizione agevolata delle sanzioni di cui agli artt. 14 del D.Lgs. 504/92, come sostituito dall'art. 14 del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 473 e all'art. 17 del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472 e successive integrazioni e modificazioni con il pagamento del quarto della sanzione, ovvero entro il termine di 90 giorni dalla data di notifica dell'avviso di liquidazione o di accertamento, mentre le rate bimestrali nelle quali il pagamento è stato dilazionato scadono l'ultimo giorno di ciascun bimestre.
  7. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura legale, decorrenti dal giorno successivo a quello previsto per il pagamento della prima rata fino alla scadenza di ogni singola rata.
  8. L'importo delle singole rate sarà calcolato con arrotondamento ai 0,52 € superiori.
  9. Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il debitore decade sia dal beneficio della definizione agevolata di cui alle disposizioni di legge citate nel precedente comma 4, sia del beneficio della rateizzazione e deve



provvedere al pagamento del debito residuo entro 30 giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.

10. In ogni momento il debito può essere estinto in unica soluzione.
11. La rateizzazione non può essere concessa quando il contribuente decaduto dal beneficio della rateizzazione precedentemente concesso.

### **Art. 13**

#### ***Disciplina dei controlli***

1. La G. C., annualmente con apposita deliberazione stabilirà i criteri selettivi da seguire per ciascun anno per la liquidazione e l'accertamento dell'imposta, coinvolgendo eventualmente altri servizi comunali .
2. Le azioni di cui al comma precedente devono essere disposte, nel perseguimento di obiettivi di equità fiscale, anche sulla base di indicatori generali che permettano di individuare la presenza di violazioni tributarie in determinate categorie di contribuenti; le predette azioni di controllo devono essere programmate e concordate con il Responsabile del servizio tributi osservando i seguenti criteri di massima:
  - selezione casuale di una percentuale di soggetti passivi da controllare, sul totale;
  - individuazione di alcune tipologie di immobili;
  - individuazione di alcune categorie catastali;
  - selezione di contribuenti che usufruiscono di agevolazioni e riduzioni;
3. Nella individuazione delle azioni di controllo, la G. C. dovrà verificare e tenere conto delle potenzialità della struttura organizzativa preposta alla gestione dei tributi comunali, dei costi che prevedibilmente dovranno essere sostenuti in rapporto ai benefici conseguibili, disponendo le soluzioni necessarie al conseguimento di una efficace gestione del tributo e al perseguimento degli obiettivi di equità fiscale.
4. Il funzionario responsabile della gestione del tributo adotterà le iniziative utili per il potenziamento dell'attività di controllo, anche mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
5. La disciplina del presente articolo, in relazione al disposto dell'art. 59, comma 3° del D.Lgs. 446/97, trova applicazione anche per gli anni pregressi.

### **Art. 14**

#### ***Potenziamento dell'Ufficio Tributi e compensi incentivanti al personale addetto***

1. Possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'ufficio tributi in corrispondenza della realizzazione di particolari programmi, progetti obiettivo, o comunque risultati notevolmente superiori ai programmi affidati.
2. Tali compensi sono definiti con la contrattazione decentrata secondo le modalità e quant'altro previsto nel Contratto collettivo di Lavoro ( CCNLL).

## **TITOLO IV° Disposizioni finali**

### **Art. 15**

***Norme di rinvio***

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 31.12.1992 n. 504 e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

***Art. 16***

***Entrata in vigore***

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2010.