



**COMUNE DI POLINAGO**  
**Provincia di Modena**

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

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2**  
**del 26/02/2008**

- Art. 1- Oggetto
- Art. 2 - Immobili utilizzati dagli enti non commerciali
- Art. 3 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Art. 4 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili
- Art. 5 – Aree fabbricabili - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 6 - Aree fabbricabili - Ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di fabbricati esistenti
- Art. 7 - Aree fabbricabili-Area con possibilità edificatoria condizionata
- Art. 8 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 9 - Dichiarazione ICI
- Art. 10 - Alloggio non locato e residenza secondaria ( o seconda casa)
- Art. 11 - Abitazione principale
- Art. 12 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 13 - Fabbricati strumentali ex rurali
- Art. 14 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 15 - Versamenti e Riscossione
- Art. 16 - Modalità di effettuazione dei versamenti conseguenti all'accertamento
- Art. 17 - Attività di controllo e interessi su violazioni
- Art. 18 - Rimborsi, interessi su rimborsi e compensazione
- Art. 19 - Rimborso per dichiarata inedificabilità dell'area
- Art. 20 - Attività di recupero
- Art. 21 - Incentivi per l'attività di controllo

Art. 1  
Oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli artt. 52 e 59 del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I., di cui al D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali approvato con del. C.C. n. 60 del 30/11/1998.

Art. 2  
Immobili utilizzati dagli enti non commerciali

3. L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/92, compete esclusivamente per i fabbricati utilizzati e posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dagli enti non commerciali

Art. 3  
Fabbricati di interesse storico e artistico

1. Per i fabbricati di interesse storico e artistico si intendono i fabbricati dichiarati come tali ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
2. La base imponibile dei fabbricati di interesse storico e artistico rientranti nella categoria catastale A si determina applicando alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo della categoria catastale A/04, classe 1, i moltiplicatori di cui all'art. 5, comma 2 del d.lgs. 504/1992.
3. Per i fabbricati di interesse storico e artistico rientranti in una categoria catastale diversa dalla categoria catastale A la consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a 16 mq. La base imponibile si determina con le modalità di cui al precedente comma, qualunque sia la categoria catastale di appartenenza.

Art. 4  
Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. Entro il 31 marzo di ogni anno la giunta comunale delibera per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, non si fa luogo ad accertamento di maggiore imposta.
3. La determinazione del valore venale dell'area dovrà tenere conto dei seguenti elementi:
  - a. zona territoriale di ubicazione
  - b. destinazione urbanistica d'uso consentita
  - c. valutazione delle opere di urbanizzazione presenti a servizio dell'area
  - d. prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche
4. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle unità collabenti classificate o classificabili nella categoria catastale F/2.

#### Art. 5

##### Aree fabbricabili - Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato ai sensi dell'art. 2 c. 1, lettera a) del predetto decreto Legislativo n. 504/92, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato, ovvero l'area alla quale sia data destinazione pertinenziale così come disciplinato dall'art. 817 del Codice Civile.
2. La pertinenza sarà soggetta ad ICI dalla data del rilascio di un nuovo titolo abilitativo edilizio.
3. Per la valutazione della stessa il contribuente seguirà i criteri determinati dalla giunta comunale con le modalità di cui all'art. 4

#### Art. 6

##### Aree fabbricabili - Ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di fabbricati esistenti

1. Ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di fabbricati esistenti sono soggetti ad ICI dalla data del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento.
2. Per il dimensionamento dell'area fabbricabile il contribuente considererà l'indice di edificabilità pari a 0,4 mq su mq, ovvero l'indice di fabbricabilità presente su quell'area, da applicare alla superficie lorda di tutti i piani compresi quelli interrati e semi interrati oggetto di intervento, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

3. Per la valutazione dell'area fabbricabile il contribuente seguirà i criteri determinati dalla giunta con le modalità di cui all'art. 4.

#### Art. 7

##### Aree fabbricabili-Area con possibilità edificatoria condizionata

1. Alla superficie edificabile di aree che non consentono di fatto (per vincoli oggettivi riguardo alla forma, accessibilità, alla distanza dai confini e/o dai fabbricati esistenti ecc.) la realizzazione di un nuovo edificio, anche attraverso l'accorpamento con aree di proprietà diverse, viene applicata una riduzione dell'80%.
2. Per le aree sulle quali l'edificazione a nuovo è possibile esclusivamente mediante accorpamento con aree di proprietari diversi, i valori sopra indicati sono ridotti del 60%.
3. Per le aree individuate dagli strumenti vigenti, all'interno di: frane attive, zona II e zona II dell'abitato da consolidare, zona di tutela delle sorgenti, pericolosità elevata ai fini del vincolo idrogeologico, fasce di rispetto ad impianti di depurazione, i valori sono ridotti del 90%.
4. Per le aree individuate dagli strumenti vigenti, all'interno di: frane quiescenti, zona III dell'abitato da consolidare, pericolosità alta ai fini del vincolo idrogeologico, fasce di rispetto di elettrodotti o di impianti di emittenza radiotelevisiva o telefonia mobile, fasce di rispetto cimiteriale, aree boscate, i valori sono ridotti del 70%.
5. Dette riduzioni non sono cumulabili, pertanto viene applicata elusivamente la riduzione più favorevole al contribuente.

#### Art. 8

##### Fabbricato parzialmente costruito

In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati, a decorrere dalla data di ultimazione o, se precedente, di utilizzo. Conseguentemente 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

#### Art. 9

##### Dichiarazione ICI

1. A decorrere dall'anno d'imposta 2007 i soggetti passivi d'imposta devono presentare la dichiarazione ICI nei modi e nei termini disciplinati dall'art. 10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 10

##### Alloggio non locato e residenza secondaria ( o seconda casa)

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile ai fini abitativi e al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, non locata e pertanto priva di regolare contratto d'affitto.
2. Agli stessi fini, s'intende per "residenza secondaria" o "seconda casa", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), arredata ed idonea ad essere utilizzata in qualsiasi momento e che il suo possessore (a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria) tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o locazione.

#### Art. 11

##### Abitazione principale

1. In aggiunta alla fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa ai soli fini dell'aliquota ridotta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'art. 8 comma 2 del D. Lgs. N. 504/1992:
  - a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di altro diritto reale 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) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;
2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, mediante idonea documentazione.

Art. 12  
Pertinenze dell'abitazione

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
2. Ai fini del comma 1, sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
3. 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. 504/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso D. Lgs. 504/1992. L'ammontare della detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Art. 13  
Fabbricati strumentali ex rurali

1. In caso di perdita dei requisiti di ruralità di un immobile destinato ad abitazione originariamente a servizio di un fondo agricolo, gli ulteriori eventuali immobili presenti sul fondo non sono considerati pertinenze del fabbricato stesso, ancorché iscritti al catasto edilizio urbano (catasto dei fabbricati) nelle categorie C/2, C/6 e C/7, qualora questi ultimi non siano destinati in modo durevole al servizio di un fabbricato destinato ad abitazione.

Art. 14  
Fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante al quale sussistono tali condizioni.
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. Inoltre lo stesso non deve, comunque, essere utilizzato.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili, secondo la definizione del presente articolo.
4. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti di fornitura di acqua, gas, luce elettrica, fognature, o l'esigenza di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
  - mediante verifica tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile,
  - da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e successive modificazioni. In questo caso, è facoltà del Comune verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante le proprie strutture con spese a carico del contribuente in caso di dichiarazione non veritiera, e fatte salve le sanzioni previste dalla Legge.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'Ufficio Tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributi.
7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al comune ai sensi dell'art. 9.

## Art. 15

### Versamenti e Riscossione

1. 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. Tuttavia i versamenti si considerano regolarmente effettuati anche se operati da un contitolare per conto degli altri.

2. La riscossione ordinaria viene effettuata:
  - tramite conto corrente postale intestato al comune
  - tramite sistema bancario
  - tramite modello F24
3. L'imposta non è versata qualora sia uguale o inferiore a Euro 7,00

#### Art. 16

##### Modalità di effettuazione dei versamenti conseguenti all'accertamento

1. I versamenti conseguenti ad accertamenti emessi dal Comune saranno effettuati dal contribuente nel seguente modo:
  - su apposito conto corrente postale intestato al comune
  - direttamente presso la Tesoreria comunale
  - tramite sistema bancario

#### Art. 17

##### Attività di controllo e interessi su violazioni

2. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.e.i..
3. Sulle somme dovute a titolo di imposta comunale sugli immobili a seguito di violazioni contese si applicano gli interessi moratori pari al tasso previsto per la riscossione ed il rimborso delle imposte erariali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

#### Art. 18

##### Rimborsi, interessi su rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'art. 17.  
Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento del rimborso deve essere emesso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori di somme complessivamente di importo fino a Euro 10,33.
4. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente da comunicare al comune entro 30 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al comune stesso per lo stesso tributo. Il funzionario responsabile comunica, entro 30 giorni dalla ricezione, l'accoglimento dell'istanza di compensazione.

## Art. 19

### Rimborso per dichiarata inedificabilità dell'area

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta..
  - a) Il diritto al rimborso è riconosciuto alla contestuale sussistenza delle seguenti condizioni: non vi sia stata, o non vi sia in atto, un'utilizzazione edificatoria in forza di concessioni e/o autorizzazioni edilizie e/o dichiarazioni di inizio attività per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate; non siano state intraprese azioni, ricorsi o procedimenti avverso l'approvazione delle varianti in itinere o le disposizioni di vincolo di inedificabilità; non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
2. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.
3. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

## Art. 20

### Attività di recupero

1. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione di avviso quanto l'importo dello stesso per imposta, sanzione ed interessi non supera Euro 10,33.

## Art. 21

### Incentivi per l'attività di controllo

1. Per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme effettivamente accertate a seguito della emissione di avvisi di liquidazione ed accertamento ICI, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale dell'Ufficio Tributi che ha partecipato a tale attività.

Art. 22  
Entrata in vigore del regolamento

Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2008