



Comune di Rubano

PROVINCIA DI PADOVA

Regolamento per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili

- Approvato con D.C.C. n. 71 del 15/12/1998
- Modificato con D.C.C. n. 76 del 21/12/1999
- Modificato con D.C.C. n. 10 del 28/02/2002
- Modificato con D.C.C. n. 12 del 02/03/2004
- Modificato con D.C.C. n. 08 del 27/02/2007
- Modificato con D.C.C. n. 12 del 28/03/2008
- Modificato con D.C.C. n. 19 del 27/04/2010

(ultimo aggiornamento in data 22.05.10)

Indice

Art. 1	Oggetto.....	3
Art. 2	Definizione di fabbricato – Precisazioni.....	3
Art. 3	Definizione di area fabbricabile – Precisazioni.....	4
Art. 4	Definizione di terreno agricolo – Precisazioni.....	4
Art. 5	Detrazioni e agevolazioni dell’imposta.....	5
Art. 5/bis	Disposizioni in materia di fabbricati utilizzati da Enti non commerciali.....	5
Art. 6	Soppressione della dichiarazione.....	5
Art. 7	Comunicazione.....	6
Art. 8	Abitazione principale.....	7
Art. 9	Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.....	8
Art. 9/bis	Agevolazioni per risparmio energetico.....	8
Art. 10	Agevolazioni per l’abitazione principale.....	10
Art. 11	Azioni di controllo.....	10
Art. 12	Potenziamento dell’Ufficio tributi e compensi incentivanti la produttività.....	11
Art. 13	Termini di decadenza per la notifica di avvisi di accertamento.....	11
Art. 14	Modalità di esecuzione dei versamenti.....	12
Art. 15	Rimborsi – Modalità.....	12
Art. 16	Domanda di agevolazione.....	12
Art. 17	Entrata in vigore.....	12

Art. 1 - OGGETTO

1. Le norme contenute nel presente Regolamento disciplinano l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili istituita dal decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, nell'ambito della potestà regolamentare generale contenuta agli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge e regolamentari, anche locali, vigenti.

Art. 2 – Definizione di fabbricato - Precisazioni

1. Alle definizioni introdotte dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che per i fabbricati, agli effetti dell'applicazione delle **aliquote** e delle agevolazioni dell'imposta si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze anche se iscritte distintamente in catasto purché siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.
2. Ai fini dell'applicazione del precedente comma si intende pertinenza il garage, o box o posto auto, la soffitta, la cantina che sono ubicati nello stesso lotto nel quale è sita l'abitazione principale.
3. 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 del diritto di godimento, anche in parte frazionata, della pertinenza.
4. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, a ogni altro effetto, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse del proprio valore secondo i criteri previsti dal decreto legislativo 504 del 1992.

Art. 3 – Definizione di area fabbricabile - Precisazioni

1. Alla definizione introdotta dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che non si considerano fabbricabili le aree, o porzioni di esse, assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincoli di inedificabilità.
2. Si considera comunque fabbricabile, secondo la previsione dell'articolo 5, comma sesto, del decreto legislativo 504 del 1992 e in deroga alle previsioni dell'articolo 2, comma 1, del decreto medesimo, l'area oggetto di effettiva utilizzazione edificatoria nel periodo intercorrente dalla data di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori medesimi, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
3. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. 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 superficie utile complessiva delle singole unità immobiliari risultante dal progetto approvato e la superficie utile complessiva delle singole unità immobiliari già autonomamente assoggettate ad imposizione come fabbricato.

Art. 4 – Definizione di terreno agricolo - Precisazioni

1. Alla definizione introdotta dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che sono considerati terreni agricoli le aree, anche fabbricabili, possedute o condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esercitano, sui terreni medesimi, attività dirette alla coltivazione del fondo tali da dimostrare la utilizzazione agro-silvo-pastorale dei medesimi. Resta inteso che qualora il contribuente abbia eseguito opere di urbanizzazione o, comunque, lavoro di adattamento del terreno necessari per la successiva edificazione, le aree possedute sono assoggettate all'ICI come fabbricabili.

2. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti dell'Imposta comunale sugli immobili, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati all'edilizia abitativa, devono soddisfare le condizioni stabilite dall'articolo 9, commi 3, 4 e 5, della legge 26 febbraio 1993, n. 557 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5 – Detrazioni e agevolazioni dell'imposta

1. Le detrazioni e le agevolazioni di cui all'articolo 8, comma 3 del decreto legislativo 504 del 1992, sono stabilite annualmente dal Consiglio Comunale entro i termini di approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento.
2. In assenza della deliberazione annuale si intendono confermate le detrazioni e le agevolazioni dell'esercizio precedente.

Art. 5/bis – Disposizioni in materia di fabbricati utilizzati da Enti non commerciali

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, compete esclusivamente per i fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale, a titoli di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, secondo quanto previsto all'art. 87, comma 1, lettera c), del Testo Unico delle Imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.”

Art. 6 – Soppressione della dichiarazione

1. In base a quanto disposto dal comma 174, dell'art. 1 della legge n. 296/2006 (Finanziaria per l'anno 2007) permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione I.C.I. nei casi in

cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs n. 463 del 18.12.1997 concernente la disciplina del modello unico informatico.

Resta comunque fermo l'obbligo di dichiarazione I.C.I. per i seguenti casi che vengono elencati a titolo esemplificativo ma non esaustivo di tutte le fattispecie:

- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per l'immobile di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004;
- nei casi in cui l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- nei casi in cui sia variato il valore dell'area;
- quando l'area sia divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- per il terreno agricolo divenuto area edificabile o viceversa;
- per i casi di immobili compresi nelle procedure fallimentari e di liquidazione coatta amministrativa.

La fissazione della residenza anagrafica del soggetto passivo presso l'immobile acquistato o già di proprietà comporta la presunzione dell'applicazione dell'esenzione per l'abitazione principale a decorre dalla data di residenza, senza obbligo della dichiarazione.

2. Per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione, l'erede ed i legatari non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini I.C.I.

3. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. In tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare le modificazioni intervenute entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate.

Art. 7 – Comunicazione (ABROGATO)

Art. 8 – Abitazione principale

1. Sono esenti dall'imposta l'abitazione principale, le sue pertinenze e i casi assimilati di cui al successivo comma 3, con esclusione degli immobili accatastati come A/1 (abitazione signorili), A8 (ville) e A/9 (castelli). Per unità immobiliare adibita ad 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.
2. La dimora abituale è attestata dalla acquisizione del certificato di residenza.
3. Possono usufruire delle tariffe e delle agevolazioni previste per l'abitazione principale:
 - a. abitazione utilizzata dai soci delle cooperative a proprietà indivisa;
 - b. abitazione concessa in uso gratuito, affinché vi dimorino abitualmente, a parenti di primo grado del proprietario, o dell'usufruttuario o del titolare di altro diritto reale, i quali non risultino proprietari di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare a meno che non sia stato dichiarato inabitabile per motivi statici, improprio o ant igienico dalle competenti autorità, sito nella regione Veneto. L'utilizzazione deve essere dimostrata con le modalità di cui al precedente comma 2);
 - c. anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente a condizione che la stessa non risulti locata.
4. Al fine di poter beneficiare delle agevolazioni/esenzioni per i casi assimilati, il soggetto passivo interessato deve presentare entro il termine di presentazione della dichiarazione I.C.I., al comune, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000. L'agevolazione/esenzione potrà essere applicata nell'anno d'imposta relativamente al quale viene presentata nei termini la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Tale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa tardivamente, non dà diritto all'applicazione retroattiva

dell'esenzione ed ha effetto anche per gli anni successivi e sino a che permane la stessa situazione.

Art. 9 – Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili

1. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista dall'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992, i fabbricati debbono possedere una delle seguenti caratteristiche:
 - a. Assenza di qualsiasi allacciamento ai servizi di rete;
 - b. Condizioni statiche delle strutture del fabbricato, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria, tali da rendere il medesimo non utilizzabile;
 - c. Assenza di qualsiasi impianti tecnologico di distribuzione interna dei servizi di rete e assenza di locale attrezzato per i servizi igienici.
2. L'inagibilità o inabitabilità dei fabbricati è accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o, in alternativa, da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 prodotta dall'interessato sotto la propria responsabilità, anche penale, attestante ed indicante le condizioni per usufruire dei benefici di cui al comma 1.

Art. 9/bis – Agevolazioni per risparmio energetico

1. Si applica l'aliquota agevolata stabilita annualmente dal Consiglio Comunale a favore dei proprietari che eseguono interventi di recupero di immobili inagibili, quando il progetto prevede un indice di prestazione energetica parziale per il riscaldamento invernale che rispetti i valori limite stabiliti dal D.Lgs 19.08.2005 n. 192 (allegato C – tabella 1.3. e tabella 2.3) per i nuovi edifici. A pena di decadenza dall'agevolazione goduta, la prestazione energetica dell'immobile deve essere documentata, a conclusione dei lavori, da apposito attestato di qualificazione energetica asseverato dal direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 o, dopo l'entrata in vigore

delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'art. 6 comma 9 dello stesso decreto, dall'attestato di certificazione energetica.

L'agevolazione deve essere richiesta entro l'inizio dei lavori con apposita comunicazione in carta libera presentata all'Ufficio Tributi.

Tale agevolazione è applicata per un periodo massimo di tre anni dall'inizio dei lavori.

2. A decorrere dall'anno d'imposta 2009 viene applicata l'aliquota agevolata nella misura stabilita annualmente dal Consiglio Comunale a favore dei soggetti passivi che installano impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi, per la durata di tre anni per gli impianti termici solari e di cinque anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili, decorrenti dalla data di fine lavori.

Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per la singola unità immobiliare. Il calcolo del fabbisogno deve essere effettuato in base alla Raccomandazione del Comitato Termotecnica Italiano CTI – R 03/3 del novembre 2003 o in base ad altre metodologie nel frattempo intervenute, emanate da organismi ufficialmente riconosciuti.

Sempre al fine dell'ottenimento dell'agevolazione, gli impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica dovranno garantire una potenza di picco non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare.

Le caratteristiche degli impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, dovranno essere asseverate da un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti. L'asseverazione può essere compresa nell'ambito di quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, obbligatoria ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche e

integrazioni.

3. L'agevolazione deve essere richiesta entro il termine per l'autoliquidazione con apposita comunicazione in carta libera presentata all'Ufficio Tributi.

Art. 10 – Agevolazioni per l'abitazione principale (ABROGATO)

Art. 11 – Azioni di controllo

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito dall'art 5, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ai soli fini di assicurare certezza ai rapporti giuridici e di prevenire controversie con i contribuenti, 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 Comunale con apposito provvedimento. L'Amministrazione Comunale determina periodicamente i valori medi venali in comune commercio, di riferimento, delle aree fabbricabili suddivisi per zone omogenee site nel territorio comunale. Il loro valore viene determinato 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 sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche analoghe, la presenza di servizi e di linee elettriche oltre 132.000 kw. A tal scopo, la Giunta Comunale si avvale del Responsabile dell'Area Pianificazione Territorio. Tali valori hanno effetto per l'anno d'imposta di adozione del provvedimento stesso e, qualora l'Amministrazione non deliberi diversamente entro il 31 marzo dell'anno di riferimento, si intendono confermati. In via transitoria, in sede di prima applicazione, l'Amministrazione può fissare valori di riferimento anche per gli anni pregressi. Le norme indicate nel presente comma si

applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del Decreto Legislativo n. 504/1992.

Art. 12 – Potenziamento dell'Ufficio tributi e Compensi incentivanti la produttività

1. La Giunta comunale in occasione delle periodiche revisioni della dotazione organica, anche in relazione alle attività di controllo eventualmente disposte, verifica la consistenza dell'Ufficio tributi e adotta i provvedimenti necessari affinché sia garantita la corretta gestione dell'imposta.
2. La Giunta comunale in sede di bilancio può destinare una parte del gettito dell'imposta al potenziamento dell'Ufficio tributi.
3. Per le finalità di cui al comma precedente la Giunta comunale può destinare una parte del maggior gettito incassato derivante dall'attività accertativa come compenso incentivante per il personale addetto all'Ufficio Tributi.

Art. 13 – Termini di decadenza per la notifica di avvisi di accertamento

1. Gli avvisi di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o della maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, possono essere notificati al contribuente, anche a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.
2. La misura degli interessi per la riscossione è quantificata nella misura prevista dall'art. 11 del regolamento generale delle entrate tributarie di questo Comune.
3. Sono esclusi dalla disciplina di cui al comma precedente gli anni di imposizione 1993 e 1994, con riferimento ai quali continua ad applicarsi la disciplina prevista dal D. Lgs. 504/92.

Art. 14 – Modalità di esecuzione dei versamenti

1. Il versamento dell'imposta, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, deve avvenire direttamente al Concessionario della riscossione oppure presso la tesoreria comunale oppure tramite apposito conto corrente postale intestato alla tesoreria medesima
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati, anziché separatamente da ciascun contitolare per la parte corrispondente alla propria quota di possesso, cumulativamente da uno qualsiasi di essi anche per conto degli altri.

Art. 15 – Rimborsi - Modalità

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
2. Alle somme riconosciute in rimborso saranno applicati gli interessi nella misura prevista dall'art. 11 del regolamento Generale delle Entrate Tributarie di questo Comune.
3. L'Ufficio Tributi provvederà ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Art. 16 – Domanda di agevolazione (ABROGATO)

Art. 17 – Entrata in vigore

Le norme del presente Regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 1999.