



CITTA' DI ARONA

# **Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili ( I.C.I.)**

**ai sensi del D.Lgs. 446 del 15.12.1997**

Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 27 / 27.03.1999  
Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 27 / 29.02.2000  
Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 8 / 26.02.2000  
Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 27 / 29.02.2000  
Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 27 / 26.02.2001  
Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 34 / 09.03.2007  
Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 50 / 24.04.2008  
Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 29 / 06.04.2009

## **TITOLO I**

### **Disposizioni Generali**

#### **Art. 1**

#### **Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997, n. 446, detta norme antielusive, semplificative e di equità fiscale in materia di Imposta Comunale sugli Immobili ed integra le disposizioni contenute nel D.Lgs.30 dicembre 1992 n.504 e ss. mm. per la sua applicazione.

#### **Art. 2**

#### **Terreno agricolo - Conduzione diretta - Terreni considerati non fabbricabili** **(art. 59, comma 1, lettera a)**

Terreno agricolo è quel terreno adibito all'esercizio dell'agricoltura attraverso la coltivazione, l'allevamento di animali, la prima trasformazione e/o manipolazione del prodotto agricolo e su cui, comunque, si esercita una attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile.

I terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli, come indicati nel 1° comma dell'art. 9 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, sui quali persiste l'utilizzazione agro – silvo - pastorale, sono considerati non fabbricabili a condizione che:

1. la quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato alla attività agricola, da parte del soggetto passivo d'imposta e del proprio nucleo familiare comporti un volume d'affari superiore al 70% del reddito complessivo imponibile;
2. venga prodotta specifica dichiarazione di inizio attività o di conferma nella prosecuzione dell'attività se precedente all'entrata in vigore del presente regolamento.

La dichiarazione deve essere presentata al funzionario responsabile dell'ufficio tributi di cui al comma 4 dell'art. 11 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, che ne rilascia ricevuta.

La domanda, redatta in carta semplice, deve contenere a pena di nullità:

1. se trattasi di persona fisica, l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente;
2. se trattasi di persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale e del tipo di società, della sede legale, del codice fiscale e della partita IVA, delle generalità e della residenza o domicilio del rappresentante legale con la specifica indicazione della carica di questi;
3. l'ubicazione e l'individuazione catastale del terreno;
4. la dichiarazione che ricorrono le condizioni previste dall'art. 2, 1° comma, lettera b), 2° periodo, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

5. la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti ed i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto.

**Art. 3**  
**Definizione di fabbricato**

Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la attribuzione di autonoma e distinta rendita ovvero quella unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.

Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato.

Il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, se antecedente a tale data.

**Art. 4**  
**Immobili dello Stato e degli enti pubblici**  
**(art. 59, comma 1, lettera b)**

Sono **esenti** dall'imposta, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti territoriali, dalle aziende unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della Legge 23.12.1978 n. 833, dalle Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, **solo se destinati esclusivamente a compiti istituzionali.**

**Art. 5**  
**Fabbricati degli enti non commerciali**  
**(art. 59, comma 1, lettera c)**

L'esenzione dell'imposta prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del Decreto Legislativo n. 504/1992 si applica ai soli fabbricati utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il D.P.R. 22.12.1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a) della Legge 20.05.1985 n. 222 **a condizione che gli immobili stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà, di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dall'ente non commerciale utilizzatore.**

**Art. 6**  
**Abrogato**

**Art. 7**  
**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 l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento .

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. 8**  
***Pertinenza dell'abitazione principale***  
***(art. 59, comma 1, lettera d)***

Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considera parte integrante dell'abitazione principale l'autorimessa accatastata in categoria C/6 fino ad un massimo di 1 unità immobiliare o subalterno per ogni abitazione principale, anche se distintamente iscritta a catasto.

L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza ne sia l'utilizzatore e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione con esclusione degli asservimenti occasionali o temporanei (art. 817 C.C.) e che l'autorimessa ricada all'interno dell'area pertinenziale dell'abitazione principale.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze<sup>1</sup> continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito dal Decreto Legislativo n. 504 del 30.12.1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

Resta fermo, altresì, che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, e che l'utilizzo della quota di detrazione residuale non assorbita dalla abitazione principale può essere imputata alla pertinenza nel limite residuale e comunque non superiore all'imposta dovuta per la pertinenza.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

**Art. 9**

---

<sup>1</sup> Art. 817 del Codice Civile - Pertinenza - Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

**Unità immobiliari assimilate ad abitazioni principali**  
**(art. 59, comma 1, lettera e)**

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 8, comma 3, del Decreto Legislativo 30.12.1992, n. 504, sono considerate abitazioni principali:

1. le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori/figli) al fine dell'applicazione dell'aliquota agevolata, anche in assenza di contratto registrato, mentre si potrà usufruire della detrazione d'imposta soltanto una volta, in aggiunta a quella spettante per l'abitazione principale utilizzata direttamente. La decorrenza del beneficio decorre dall'anno successivo a quello in cui si è verificata la condizione e soltanto a seguito di dichiarazione di variazione;
2. le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquistano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate (ai sensi dell'art.3, comma 56 della legge 662/1996);
3. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le case popolari, ai sensi della Legge 662/1996;
4. due o più unità immobiliari contigue distintamente accatastate, occupate ad uso abitazione dal contribuente che le possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, dalla data di presentazione all' U.T.E. di richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale .

**Art. 10**  
**Agevolazioni particolari**

Con il provvedimento che determina le aliquote d'imposta per l'anno successivo, potrà essere istituita una aliquota agevolata a favore dei proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dal comma 3 della legge 431/98 con obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione I.C.I. nei termini previsti dalla legge.

La deliberazione di approvazione delle aliquote può fissare, a decorrere dall'anno d'imposta 2009, un'aliquota agevolata dell'imposta comunale sugli immobili inferiore al 4 per mille per i soggetti passivi che installino 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 massima di tre anni per gli impianti termici solari e di cinque anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili

**Art. 11**  
**Aree divenute inedificabili - Rimborso dell'imposta**  
**(art. 59, comma 1, lettera f)**

Per le aree successivamente divenute inedificabili per variante agli strumenti urbanistici e per vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali, compete il rimborso dell'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo non eccedente tre anni e a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine del terzo anno successivo alla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità sia pubblica che privata.

Ulteriori vincoli all'effettivo rimborso sono costituiti da:

1. non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro intrapreso avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
2. che le varianti agli strumenti urbanistici generali attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme approvate definitivamente.

**Art. 12**  
**Aree Fabbricabili**  
**(art. 59, comma 1, lettera g)**

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, si stabiliscono, per le zone omogenee, i seguenti parametri su cui informare i criteri di valutazione delle aree fabbricabili:

**A) Valori di riferimento**

Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Al fine di ridurre il contenzioso il valore di riferimento sarà quello indicato nella scheda allegata al presente regolamento in base a valutazioni rese del settore tecnico.

Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta dovuta per un'area fabbricabile sia tempestivamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con l'applicazione tabella.

Le aree fabbricabili considerate dal P.R.G.C. di nuovo impianto, soggette a preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, sono considerate imponibili ai fini ICI con l'applicazione dei valori di riferimento di cui all'allegata tabella, come ivi ridotti tenendo presente il caso di unico proprietario e il caso di più proprietari.

Dall'esecutività del provvedimento che approva la convenzione relativa a tali strumenti urbanistici si applica il valore pieno, senza alcuna riduzione.

**B) Zona territoriale di ubicazione**

I valori di cui al punto A) saranno determinati secondo le seguenti zone:

- 1) **Zona A) (nucleo centrale e fascia lago)**
- 2) **Zona B) (fascia periferica e località Mercurago)**
- 3) **Zona C) (località Montrigiasco, Dagnente, Campagna, San Carlo)**

Come risulta dall'allegata planimetria

**C) Rivalutazione**

Il valore di riferimento di cui alla scheda allegata al presente Regolamento si intende automaticamente rivalutato, ai sensi delle variazioni accertate con i parametri ISTAT del costo della vita, su base annua, secondo la rilevazione al 31/12 dell'anno precedente

**D) Adeguamento**

A seguito dell'adozione del progetto preliminare della Variante Generale al PRGC con deliberazione consiliare n. 23 del 6/03/2009, i valori di riferimento di cui ai precedenti punti A) e B), relativi all'indice territoriale medio pari 1,366 mc./mq., dovranno essere proporzionati agli effettivi indici del nuovo Piano Regolatore.

**ART. 13**  
**(abrogato)**

**Art. 14**  
***Fabbricato inagibile, inabitabile, fatiscente***  
***(art. 59, comma 1, lettera h)***

Si applica la disciplina prevista dall'art. 8 – comma 1' - del D.Lgs. 504/1992 anche ai fabbricati fatiscenti intesi quali fabbricati non utilizzati e per il cui riuso non siano sufficienti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'Edilizia Residenziale" art. 31 lettera a), b), e c),<sup>2</sup> che necessitano di demolizione e ricostruzione con opere di recupero edilizio che prevedono un abbattimento quasi integrale (80% - 90%). La certificazione di fatiscenza deve essere effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario che dovrà allegare alla richiesta di riduzione.

La richiesta di riduzione potrà essere costituita da una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 attestante la sussistenza dei requisiti di cui al 1' comma e la data di inizio delle condizioni di non utilizzo di inagibilità, inabitabilità o di fatiscenza.

Ai fini della riduzione del tributo non possono essere fatti valere riferimenti temporali precedenti al rilascio della dichiarazione di cui al precedente 2' comma.

La richiesta di riduzione, redatta in carta semplice, deve contenere:

- se trattasi di persona fisica, l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente;
- se trattasi di persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale e del tipo di società, della sede legale, del codice fiscale e della partita IVA, delle generalità e della residenza o domicilio del rappresentante legale con la specifica indicazione della carica

---

<sup>2</sup> Legge 457/1978 art. 31 (Definizione degli interventi) - Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) (...);

e) (...);

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01.06.1939, n. 1089, e 29.06.1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

di questi;

- l'ubicazione e la individuazione catastale del fabbricato;
- la decorrenza della situazione di inabitabilità od inagibilità;
- di aver preso conoscenza della definizione regolamentare data alle caratteristiche di inagibilità, inabitabilità e fatiscenza .

Il contribuente ha l'obbligo di comunicare anche all'Ufficio Tributi, con raccomandata A.R., la data di ultimazione dei lavori di ricostruzione, ovvero, se antecedente la data dalla quale l'immobile è comunque utilizzato. Il Comune può effettuare accertamenti d'ufficio per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente.

In caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, l'area di risulta sarà tassata come suolo edificabile, in quanto oggetto di processo costruttivo, dalla data di notifica della concessione edilizia, o dalla data di esecutività del provvedimento che approva la convenzione P.E.C., fino alla data di ultimazione dei lavori o di effettivo utilizzo del fabbricato ricostruito.

**Art. 15**  
**Versamento dei contitolari**  
**(art. 59, comma 1, lettera i)**

Ai fini degli obblighi di versamento previsti dal Decreto Legislativo 30.12.1992, n. 504, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati e comunicati all'Ufficio Tributi Comunale.

**Art. 15 bis**  
**Importo Minimo**

Ai sensi del comma 168 art. 1 legge 27 dicembre 2006, n. 296 non si fa luogo al versamento d'imposta qualora l'importo dovuto sia inferiore ad € 4,00.

**Art.16**  
**Differimento o rateizzazione dei versamenti**  
**(art. 59, comma 1, lettera o)**

Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti a seguito di gravi calamità naturali.

Rateizzazioni del tributo possono essere concesse in presenza di particolari situazioni di disagio economico individuate in astratto con delibera della Giunta Comunale .Sulle somme rateizzate, per un periodo non eccedente i 24 mesi, graveranno esclusivamente gli interessi legali. Il mancato rispetto anche di una sola scadenza conseguirà la decadenza del beneficio.

**Art. 17**  
**Istituto dell'accertamento con adesione e irrogazione della sanzione**  
**(art. 59, comma 1, lettera m)**

Si istituisce l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base di criteri stabiliti dal D.Lgs. 19.06.1997, n. 218, che sarà oggetto di apposito regolamento.

L'irrogazione delle sanzioni previste dall'art. 14 del D.Lgs. 18.12. 1997, n. 473, è fatta con atto motivato contestuale all'avviso di accertamento o di rettifica - giusta la procedura di cui all'art. 17 del D.Lgs. 18.12.1997, n. 472 - con particolare richiamo a quanto previsto nel comma 4 del ricordato art. 14 circa i vantaggi per l'adesione del contribuente.

**Art. 18**  
**Potenziamento dell'ufficio tributi**  
**(art. 59, comma 1, lettera p)**

In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 ed alla lettera p del comma 1 dell'art. 59 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446, la Giunta nel formulare il Bilancio di Previsione Annuale e Pluriennale, determina un fondo da destinare ai fini del potenziamento dell'ufficio tributi del Comune.

Detto fondo dovrà prevedere una parte destinata all'acquisto di beni e servizi e aggiornamento professionale e una parte da attribuire quale compenso incentivante al personale addetto all'Ufficio Tributi.

**Art. 19**  
**Norma transitoria**

Il valore delle aree fabbricabili determinato per l'anno 1999 sarà assunto quale base per l'attività di accertamento per gli anni pregressi. Per gli anni pregressi detto valore sarà diminuito o aumentato in base alla variazione intervenuta sugli indici relativi ai costi di costruzione per edifici residenziali ed industriali, determinato dall'ISTAT che, qui di seguito si riporta:

<b>Indice ISTAT raccordato</b>	<b>Anno</b>	<b>Raccordo</b>
<b>1636,40</b>	<b>1998</b>	<b>100</b>
<b>1660,52</b>	<b>1997</b>	<b>101,48</b>
<b>1614,00</b>	<b>1996</b>	<b>98,64</b>
<b>1581,20</b>	<b>1995</b>	<b>96,63</b>
<b>1564,20</b>	<b>1994</b>	<b>95,59</b>
<b>1506,90</b>	<b>1993</b>	<b>92,09</b>

**Art. 20**  
**Vigenza e Formalità**

Le presenti norme regolamentari entrano in vigore il 1° gennaio 1999.

Ad intervenuta esecutività della delibera consiliare di adozione, il presente regolamento dovrà:

- essere pubblicato per 15 giorni all'albo pretorio;

- essere inviato, unitamente alla delibera, entrambi in copia conforme, al Ministero delle Finanze - Dipartimento delle entrate - Direzione Centrale Fiscalità Locale - Viale Europa - ROMA EUR, entro trenta giorni dalla data di esecutività mediante raccomandata a.r. ai fini dell'art. 52. secondo comma, del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, insieme alla richiesta di pubblicazione dell'avviso nella Gazzetta Ufficiale utilizzando le formule indicate nella circolare n. 101/E in data 17 aprile 1998 del Ministero delle Finanze.

**“VALORIZZAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI ICI”  
ART. 12 REGOLAMENTO**

	Edilizia residenziale, produttiva e commerciale	P.E.C. unico Proprietario Art.12,A, c. 4	P.E.C. più proprietari Art.12,A, c. 4
ZONA A) (nucleo centrale e fascia lago)	€/mq. 157,21	€/mq. 141,54	€/mq. 125,91
ZONA B) (fascia periferica e Località Mercurago)	€/mq. 86,31	€/mq. 76,41	€/mq. 68,26
ZONA C) (Località Montrigiasco Dagnente Campagna San Carlo)	€/mq. 68,88	€/mq. 62,01	€/mq. 55,13