

COMUNE DI SGONICO – OBČINA ZGONIK  
*Trieste - Trst*

**REGOLAMENTO IMPOSTA COMUNALE  
SUGLI IMMOBILI – I.C.I.**

## INTRODUZIONE

Il presente regolamento rappresenta un atto amministrativo a carattere generale. Per la puntuale individuazione degli elementi dell'obbligazione tributaria risulta necessaria l'individuazione di ulteriori atti amministrativi ed in particolare le delibere annuali relative alla determinazione dell'aliquota, con la quale sarà possibile diversificare le aliquote del tributo con riferimento alle varie tipologie oggettive di utilizzazione degli immobili, nonché incrementare l'importo della detrazione d'imposta spettante alle abitazioni principali rispetto a quelle legali.

### Art. 1

#### PRESUPPOSTO DELL' IMPOSTA

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree edificabili, siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

### Art. 2

#### DEFINIZIONE DI FABBRICATI E AREE

Ai fini dell'imposta di cui, all'articolo 1 del presente regolamento:

A. - per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto Edilizio Urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza: il fabbricato di nuova costruzione soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data cui comunque utilizzato;

B. - per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori a che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro - silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura e l'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

- la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore 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 legge 9-1-1963, n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;

- il lavoro effettivamente dedicato all'attività da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito di almeno due terzi del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;

C. - per terreno agricolo si intende il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse, in regime d'impresa. Non sono considerati terreni al fine dell'applicazione dell'imposta, i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile.

### Art. 3

#### SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'art. 1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati di cui all'art. 5, comma 3, il locatario assume la qualifica di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.
3. Nel caso di assegnazione di alloggio a riscatto o con patto di futura vendita da parte di Istituti o Agenzie Pubbliche l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione.
4. L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperative a proprietà divisa fa assumere al socio la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

### Art. 4

#### SOGGETTO ATTIVO

1. L'imposta liquidata, accertata e riscossa dal comune per gli immobili di cui all'articolo 1 del presente regolamento la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente sul proprio territorio. L'imposta non si applica agli immobili di cui all'articolo 1 dei quali il comune proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel precedente articolo 3 del presente regolamento per i quali avrebbe la soggettività passiva quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
2. In caso di variazione della propria circoscrizione territoriale, anche se dipendente dall'istituzione di nuovi comuni, si considera soggetto attivo questo Comune se sul suo territorio risultano ubicati gli immobili al primo gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

### Art. 5

#### BASE IMPONIBILE

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 52 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.
3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del Decreto Legge 11 luglio 1992 n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti di aggiornamento stabiliti ogni anno dal Ministero delle Finanze pubblicati nella Gazzetta Ufficiale. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con il Decreto del Ministero delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato

sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali, ed estensione della procedura prevista nel terzo periodo del comma 1 dell'articolo 11, in mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

4. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nel comma 3, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita dei fabbricati similari già iscritti.

5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, 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 medi rilevati su mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

6. In caso di edificazione dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero sino al momento in cui il fabbricato comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

7. In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure in caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c, d, e, della Legge 5 agosto n. 457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato comunque utilizzato la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

8. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla Legge n.1089 del 1939 la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'articolo 5, comma 2, del D. Lgs. n. 504 del 30.12.1992. Qualora detti immobili siano censiti in categorie del gruppo C o D, per i quali la consistenza è espressa in metri quadrati, ai fini dell'applicazione della su indicata norma è necessario trasformare la consistenza in vani, utilizzando il concetto di vano catastale medio pari a metri quadrati 18 e dividendo la superficie complessiva netta per il coefficiente predetto.

#### Art. 6

### DETERMINAZIONE DELL'ALIQUOTA E DELL'IMPOSTA

1. L'aliquota è stabilita dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro il 31 dicembre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo, salvo eventuali proroghe previste da leggi statali o regionali. Se la deliberazione non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.

2. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille, salvo eventuali modifiche di leggi statali o regionali e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopi di lucro.

3. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente nel Comune.

4. Il Comune può deliberare una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per

quelle locatate con contratto registrato ad un soggetto che lo utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

5. L'aliquota può essere stabilita dal Comune nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

6. Il Comune può altresì stabilire aliquote agevolate, anche inferiori al 4 per mille, in favore dei proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure alla utilizzazione di sottotetti;

l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

7. Le deliberazioni comunali concernenti la determinazione della aliquota dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) sono pubblicate per estratto sulla "Gazzetta Ufficiale".

#### Art. 7

#### ESENZIONI

1. Oltre alle esenzioni previste dall'art. 7 del D. Lgs. 30.12.1992, n. 504, si dispone l'esenzione dall'imposta per gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, nonché dai Comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 4 del suddetto decreto, dai consorzi fra detti enti, dalle Aziende Sanitarie Locali, dalle Comunità Montane, anche non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, a condizione che gli stessi siano utilizzati da altro Ente non commerciale a propri fini istituzionali.

I predetti soggetti passivi, per poter godere dell'esenzione suddetta, devono produrre al Comune entro il mese di giugno dell'anno di competenza, l'elenco de immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, con l'indicazione, oltre che della destinazione, degli elementi catastali relativi alle singole unità immobiliari necessari alla loro individuazione.

2. L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

3. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

#### Art. 8

#### RIDUZIONI E DETRAZIONI D'IMPOSTA

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 il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4/1/1968 n. 15 rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

2. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, mancanza di impianti luce ed acqua, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.)

3. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento e al miglioramento degli edifici.

4. La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione costitutiva attestante lo stato di inabitabilità o inagibilità. L'eliminazione della causa ostativa dell'uso dei locali è portata a conoscenza del Comune con la dichiarazione di cui all'art. 9 del presente regolamento.

5. Annullato dal CO.RE.CO di Udine con decreto prot.n. 22704/n. 1820 dd. 22.03.1999.

6. Per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel Comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente, e si verifica nei seguenti casi:

- abitazione di proprietà del soggetto passivo;
- abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- alloggio regolarmente assegnato da Istituto Autonomo per le Case Popolari o altro Ente Pubblico;
- abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquistato la residenza in Istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata;
- abitazione concessa in uso gratuito ai parenti in linea retta e agli affini entro il primo grado nonché in linea collaterale entro il terzo grado purché anagraficamente residenti nella stessa;
- abitazione di proprietà o usufrutto di cittadini italiani residenti all'estero non locata ovvero non utilizzata.

7. Limitatamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, la detrazione di cui all'articolo 8, comma 3, del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, come sostituito dall'articolo 3, comma 55, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, può essere stabilita in misura superiore a lire 500.000. — e fino alla concorrenza dell'imposta dovuta per la predetta unità. In tal caso il Comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire una aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente.

## Art. 9

### VERSAMENTI E DICHIARAZIONI

1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'art. 3 del presente regolamento per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

2. I soggetti indicati nell'articolo 3 del presente regolamento devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima, nel mese di giugno, pari al 90 per cento dell'imposta dovuta per il periodo di possesso del primo semestre e la seconda, dal primo al 20 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno. 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.

3. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

4. Per le persone decedute nel primo semestre, l'imposta dovuta in acconto relativamente all'anno di competenza può essere versata in unica soluzione nei termini previsti per il versamento della rata a saldo dello stesso anno.

Per le persone decedute nel secondo semestre, l'imposta a saldo può essere versata nei termini previsti per il versamento della rata di acconto dell'anno successivo.

Nelle ipotesi di cui sopra si considerano regolarmente eseguiti i versamenti relativi alla quota parte dell'imposta dovuta dalla persona deceduta anche se effettuati a nome di un erede.

5. Nel caso di calamità naturali di grave entità, il Sindaco può stabilire il differimento dei versamenti e la rateizzazione dell'imposta.

6. L'imposta dovuta ai sensi del comma 2 del presente articolo deve essere corrisposta mediante versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune. Gli importi sono arrotondati a mille lire per difetto se la frazione non superiore a 500 lire o per eccesso se superiore.

7. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel territorio dello Stato, con esclusione di quelli esenti dall'imposta ai sensi dell'articolo 6 del presente regolamento, su apposito modulo, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui conseguirà un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare nelle forme previste dal presente regolamento le modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata dichiarazione congiunta; per gli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2 del c.c. oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

8. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo intercorrente dalla data di inizio del procedimento a quella dell'eventuale decreto di assegnazione dell'immobile, o di chiusura del fallimento nel caso di mancata assegnazione, ed prelevata, dal Curatore fallimentare o Commissario liquidatore, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dal Decreto di assegnazione dell'immobile oppure dalla

data di chiusura del fallimento quando la procedura si chiuda senza la vendita dell'immobile; entro lo stesso termine deve essere presentata la dichiarazione.

#### Art. 10

### LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

1. Per gli anni pregressi all'entrata in vigore del presente regolamento le operazioni di liquidazione delle dichiarazioni sono effettuate secondo i criteri selettivi stabiliti dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei mezzi disponibili da destinare all'azione verificatrice ed accertatrice.
2. Il Comune, entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, notifica al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, il motivato avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi.
3. Ai fini dell'esercizio dell'attività di liquidazione ed accertamento il comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.
4. Il Comune, per la propria azione impositrice, si avvale dell'istituto di accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218.

#### Art. 11

### FUNZIONARIO RESPONSABILE

Annullato dal CO.RE.CO. di Udine con decreto prot.n. 22704/n. 1820 dd. 22.03.1999.

#### Art. 12

### RIMBORSI

Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura indicata nel comma 2 dell'articolo 13.

Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore a Lire 10.000.=.

#### Art. 13

### SANZIONI ED INTERESSI

1. In materia di sanzioni trovano applicazione le disposizioni contenute nel regolamento comunale per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia di tributi.
2. Sulle somme dovute per imposta si applicano gli interessi moratori nella misura del 7% (sette per cento) per ogni semestre compiuto sino al 30/6/1998 e nella misura del 2,5% (due virgola cinque per cento) per i semestri successivi.



Art. 14

COMPENSI INCENTIVANTI

1. In attuazione all'art. 59 lettera p) del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, al personale addetto all'ufficio tributi (o altro personale destinato all'attività di controllo e accertamento designato con apposita deliberazione della Giunta Comunale o con determinazione dirigenziale) sono riconosciuti e attribuiti compensi incentivanti.
2. Annualmente la Giunta individua l'ammontare degli accertamenti e quantifica gli importi di obiettivo del recupero tributario. La Giunta individua altresì la percentuale di detto ammontare da destinarsi sia all'incentivo che al potenziamento degli uffici tributi.

Art. 15

CONTENZIOSO

Contro l'avviso di liquidazione, l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 546 e successive modificazioni.

Art. 16

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

L'applicazione dell'articolo 12 del presente regolamento decorre dal 1.4.1998. Sino a tale data trova applicazione l'articolo 14 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

Art. 17

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore dal quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione all'albo pretorio del Comune.