



**COMUNE DI SAN GIOVANNI AL NATISONE  
PROVINCIA DI UDINE**

**Servizio economico – finanziario**

**UFFICIO TRIBUTI**

✉ Via Roma 144	☎ 0432 – 939534/535/536
Codice fiscale : 80010450304	Fax 0432 - 939500
Partita I.V.A. : 00546210303	e-mail <a href="mailto:tributi@com-san-giovanni-al-natisone.regione.fvg.it">tributi@com-san-giovanni-al-natisone.regione.fvg.it</a>

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

Approvato con deliberazione C.C n. 02 del 16 febbraio 2009

## SOMMARIO

<b>PROVINCIA DI UDINE</b> .....	1
<b>Servizio economico – finanziario</b> .....	1
<b>UFFICIO TRIBUTI</b> .....	1
<b>ARTICOLO 1</b> .....	3
<b>AMBITO DI APPLICAZIONE ed ENTRATA IN VIGORE</b> .....	3
<b>ARTICOLO 2</b> .....	3
<b>ESENZIONI</b> .....	3
<b>ARTICOLO 3</b> .....	3
<b>FABBRICATI ASSIMILATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE</b> .....	3
<b>ARTICOLO 4</b> .....	4
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI</b> .....	4
<b>ARTICOLO 5</b> .....	5
<b>CARATTERISTICHE DI FATISCENZA DEI FABBRICATI</b> .....	5
<b>ARTICOLO 6</b> .....	5
<b>ARTICOLO 7</b> .....	7
<b>VERSAMENTI</b> .....	7
<b>ARTICOLO 8</b> .....	8
<b>ATTIVITÀ DI CONTROLLO</b> .....	8
<b>ARTICOLO 9</b> .....	8
<b>ACCERTAMENTO CON ADESIONE</b> .....	8

## **ARTICOLO 1**

### **AMBITO DI APPLICAZIONE ed ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili – ICI – di cui al d. lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le vigenti disposizioni di legge.
3. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2009.

## **ARTICOLO 2**

### **ESENZIONI**

1. Sono esenti dall'imposta:
  - a) a norma dell'art. 1 del DL 93/2008, convertito dalla Legge 126/2008, l'unità immobiliare destinata ad abitazione principale del contribuente, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica come definita dall'art. 8, comma 2, del D.Lgs 504/92, e le fattispecie ad essa assimilate dal presente regolamento, tenuto conto dei limiti indicati nella norma richiamata;
  - b) le altre fattispecie contemplate all'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
  - c) i locali destinati esclusivamente all'esercizio del culto, la cui esenzione è sancita dall'art. 7 co. 1, lett. d) del D. Lgs. 504/92 ed anche i fabbricati e le loro pertinenze, posseduti ed utilizzati da Enti Ecclesiali, adibiti prevalentemente ad iniziative di carattere sociale, religioso, culturale, ricreativo, formativo e sportivo a vantaggio della collettività, quali ad esempio le case canoniche e l'oratorio.
  - d) le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e gli altri enti non commerciali di cui all'art. 87 comma 1 lett. c) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, in presenza di tutte le seguenti condizioni:
    - utilizzo e possesso del fabbricato;
    - utilizzo esclusivo per svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive. Tale esenzione è applicabile per il periodo dell'anno durante il quale sussistono entrambe le condizioni sopra indicate. L'introduzione di questa esenzione è compatibile con quanto disposto dal D.Lgs. n. 460 del 04.12.1997, disciplinante il riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, il quale prevede la possibilità per l'ente locale di provvedere all'esenzione dal pagamento dei tributi di sua pertinenza, tra cui appunto l'I.C.I in favore di tali enti.

## **ARTICOLO 3**

### **FABBRICATI ASSIMILATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Sono assimilati all'abitazione principale:

- a) le pertinenze, 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, 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. Si considerano per pertinenza assimilata il garage o box o posto auto e la cantina, inclusi nelle rispettive categorie catastali C/6 e C/2. Le unità agevolate, inoltre, non possono essere complessivamente superiori a due, ed ognuna delle categorie catastali ammesse, ovvero C/6 e C/2, non può essere imputata più di una volta. 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 del 30/12/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i

criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Ai fini dell'applicazione della detrazione per abitazione principale, nei casi in cui non è prevista l'esenzione, si detrae dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale;

- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- c) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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, previa comunicazione all'ufficio tributi da presentarsi entro i termini di versamento del saldo dell'imposta relativa all'anno in cui ha luogo il ricovero;
- d) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 2° grado (genitori/figli, fratelli/sorelle, nonni/nipoti), che la occupano quale abitazione principale. Per usufruire dell'agevolazione è necessario presentare all'ufficio tributi del comune, entro 60 giorni dalla formalizzazione degli atti e comunque entro i termini di versamento del saldo dell'imposta relativa all'anno in cui sussiste tale uso gratuito, una comunicazione che indichi i dati anagrafici del concedente, gli identificativi dell'immobile, il soggetto che occupa l'immobile nonché il suo grado di parentela con il soggetto concedente e la data di acquisizione della residenza anagrafica;
- e) le comunicazioni di cui ai punti c) e d) hanno valore anche per gli anni successivi fin tanto che sussistono le condizioni per il diritto all'agevolazione. La cessazione delle condizioni che determinano il diritto all'agevolazione devono essere comunicate secondo i termini su stabiliti all'ufficio tributi del comune

## **ARTICOLO 4**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è data dal valore venale in comune commercio al 01 gennaio dell'anno di imposizione, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92. Al fine di limitare l'attività contenziosa, il Comune determina periodicamente e per zone omogenee, con delibera di Giunta Comunale avente effetto dall'anno solare successivo a quello della sua adozione, i valori in comune commercio delle aree fabbricabili. Allo scopo può costituire una conferenza di servizio con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e tecnico-urbanistico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali.
2. Non si fa luogo ad accertamento di valore delle aree fabbricabili nei casi in cui l'imposta è stata pagata sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito dal provvedimento di Giunta Comunale di cui sopra. Rimane salva la facoltà dell'ente di procedere ad accertamento qualora per l'area sia stato dichiarato un valore superiore o uguale a quello stabilito dal provvedimento di Giunta Comunale (minimo accertabile) ma inferiore a quello indicato in altra documentazione comunque in possesso dell'Ente (es. contratti di compravendita). Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, laddove il contribuente dichiara un valore inferiore a quello stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale verrà attivato il potere di accertamento da parte dell'Ente.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2 del presente articolo, qualora il soggetto passivo – nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti al fine del valore commerciale – abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del trenta per cento rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 6, comma 6 del D.Lgs. 504/1992.

6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. n. 504/1992, ed hanno effetto con riferimento agli anni d'imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.
7. Per le aree fabbricabili ricadenti nelle zone residenziali (A.P.R., B0, B1, B2, B3, C), zone industriali artigianali (D1, D3, D3A) e zone commerciali terziarie (H2, H3, H2D2, H2D2A, SD) vengono riconosciute le seguenti riduzioni:
  - riduzione nella misura dell'80% se la conformazione del fondo impedisce l'edificazione in base ai parametri urbanistici;
  - riduzione nella misura del 50% se solo la limita;
  - riduzione nella misura del 20% nel caso di lotto intercluso ed in tutte le aree soggette a servitù o zone di rispetto a causa di metanodotti, elettrodotti, ferrovie, ecc.. Tale riduzione si applica dopo che sono state applicate le altre riduzione.
8. Della fruizione delle riduzioni di cui al comma precedente, il contribuente è tenuto ad informare per iscritto l'ufficio tributi del Comune, prima dell'effettuazione del versamento ICI di competenza, al fine di consentire all'Ente la conoscenza della base imponibile

## **ARTICOLO 5 CARATTERISTICHE DI FATISCENZA DEI FABBRICATI**

1. L'imposta comunale sugli immobili è ridotta del 50% 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. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari, individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento, anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.
2. Ai fini dell'applicazione della riduzione dell'imposta comunale sugli immobili il fabbricato oltre a non essere utilizzato e/o abitato:
  - deve trovarsi in condizioni statiche precarie le quali possono essere causate:
    - a) dalle strutture verticali, in particolare dalla presenza di lesioni in parete, d'angolo, nelle fondazioni o diffuse, che possano costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;
    - b) dalle strutture orizzontali, come i solai, gli archi, le volte, le tamponature, i tramezzi;

## **ARTICOLO 6 DICHIARAZIONE**

1. Nei casi in cui vengano richieste riduzioni od altre agevolazioni che incidono sulla base imponibile o sull'imposta e nelle ipotesi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche di interscambio dei dati con l'Agenzia del territorio previste dall'art. 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico (MUI), il contribuente è obbligato a darne comunicazione, utilizzando la dichiarazione redatta sul modello approvato annualmente dal Ministero dell'Economia e delle finanze<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> In particolare la dichiarazione ICI non si presenta per i casi che richiedono la registrazione di atti relativi a diritti su immobili, la trascrizione, l'iscrizione, l'annotazione nei registri immobiliari. In questi casi, l'Agenzia del territorio, attraverso il sistema telematico di circolazione e fruizione dei dati catastali, consente al Comune di acquisire i dati necessari per accertare i soggetti passivi del tributo.

2. A titolo esemplificativo si individuano le seguenti casistiche per le quali continua a valere l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI:

**a) Immobili che godono di riduzioni dell'imposta** (le riduzioni vanno dichiarate sia per l'acquisto che per la perdita del relativo diritto)

- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati;
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale. Rientrano in tale tipologia le aree fabbricabili possedute e condotte dai predetti soggetti.

**b) immobili oggetto di atti per i quali non è stato utilizzato il MUI (modello unico informatico)**

- immobili oggetto di atti notarili formati o autenticati prima del 1° giugno 2007, e precisamente:
  - assegnazione divisionale a conto di futura divisione;
  - conferma (quando previsto da leggi speciali);
  - cessioni di beni ai creditori;
  - cessioni di diritti reali a titolo gratuito;
  - convenzioni matrimoniali;
  - costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
  - costituzione di fondazione;
  - costituzione di fondo patrimoniale;
  - divisioni;
  - donazioni;
  - permuta;
  - prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento di diritti di cui all'art. 1197 del codice civile;
  - quietanza con trasferimento di proprietà;
  - retrocessione;
  - ricognizione di diritti reali di cui agli artt. 177 e 178 del codice civile;
  - riconoscimento di proprietà di cui agli artt. 2653, n. 5 e 2944 del codice civile;
  - rinuncia di legato;
  - acquisto di legato;
  - costituzione di fondo patrimoniale per testamento.

**c) casi in cui il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria**

- immobili oggetto di locazione finanziaria;
- immobile oggetto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto su un'area fabbricabile;
- terreno agricolo divenuto area fabbricabile e viceversa nonché variazione del valore dell'area fabbricabile;
- area divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa), in via provvisoria;
- immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa, oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
- immobile concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (gli IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica.

- immobile che ha acquistato o ha perso il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI (ad esempio l'unità **immobiliare viene destinata ad abitazione principale dal contribuente o, viceversa, non è più adibita ad abitazione principale**);
  - immobile che ha perso o ha acquistato la caratteristica della ruralità;
  - fabbricato del gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato (attribuzione e variazione del valore contabile);
  - immobile censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;
  - immobile oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione, ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (doc -fa);
  - immobile oggetto di riunione di usufrutto;
  - immobile oggetto di un'estinzione del diritto di enfiteusi o di superficie, a meno che per tale estinzione non siano state applicate le procedure telematiche del MUI;
  - immobile di interesse storico o artistico;
  - parti comuni dell'edificio indicato nell'art. 1117, n. 2, del codice civile, accatastate in via autonoma. nel caso di costituzione di condominio, la dichiarazione va presentata dall'amministratore per conto di tutti i condomini;
  - immobile oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà); in tal caso, l'obbligo di presentazione della dichiarazione spetta ai singoli soggetti passivi;
  - immobile posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o da scissione;
  - acquisto o cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (esempio, usufrutto legale dei genitori);
  - immobile oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
  - immobile oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.
3. Detta dichiarazione deve essere presentata entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, semprechè 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 nelle forme sopra indicate 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'articolo 1117, n. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

## **ARTICOLO 7 VERSAMENTI**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. i), del d.lgs. 446/97, i versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purchè l'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
2. Ove si verificassero particolari situazioni causate da gravi calamità naturali, con deliberazione della Giunta Comunale potranno essere differiti i termini dei versamenti previsti dalle disposizioni legislative.
3. L'imposta dovuta deve essere corrisposta:
  - a) mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale, utilizzando gli appositi bollettini predisposti dal Comune;
  - b) mediante versamento diretto in Tesoreria comunale;
  - c) mediante bonifico intestato alla Tesoreria Comunale o altri strumenti appartenenti al circuito bancario o postale;
  - d) mediante l'utilizzo della Delega F24.

## **ARTICOLO 8 ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso di accertamento motivato. L'avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio è notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini sono contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.
2. L'attività di controllo può essere effettuata con l'utilizzazione diretta della struttura comunale o con affidamento dell'incarico a ditta esterna.
3. Ai sensi dell'art. 3, comma 57 della legge 23 dicembre 1996 nr. 662 possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto agli uffici tributari al fine del potenziamento dell'attività accertativa. Nel caso in cui l'attività accertativa venga svolta direttamente dalla struttura comunale al personale addetto spetterà un compenso incentivante da un minimo del 2% ad un massimo del 3% del maggior gettito accertato, mentre nel caso in cui vi sia affidamento dell'incarico all'esterno può essere destinato al personale addetto, in rapporto al maggior carico di lavoro, un compenso incentivante da un minimo dello 0,5% ad un massimo dell'1% del maggior gettito accertato. La spesa derivante dall'attuazione del comma precedente è finanziata dal prelievo di una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili (articolo 3, comma 57, L. n. 662 del 23/12/96).
4. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità indicate nell'articolo 7, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono rimosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo secondo le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e successive modificazioni. Il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

## **ARTICOLO 9 ACCERTAMENTO CON ADESIONE**

1. Ai sensi dell'art. 59 comma 1, lett. m), si applicano, in quanto compatibili le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997 n. 218 e successive modificazioni. L'accertamento può essere quindi definito con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti nel regolamento generale delle entrate tributarie comunali.