



COMUNE DI MIRANO

Provincia di Venezia

-----

Servizio Gestione Entrate



## **REGOLAMENTO**

# **PER L'APPLICAZIONE DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale  
n. 42 del 30/05/2011**

**(in sostituzione del Reg.to approvato con delibera di C.C. n. 33 del 1999)**

# INDICE

<i>Art. 1 Ambito di applicazione e scopo del Regolamento</i> .....	
<i>Art. 2 Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile</i>	
<i>Art. 3 Fabbricati inagibili e inabitabili</i> .....	
<i>Art. 4 Assimilazione ad abitazione principale</i> .....	
<i>Art. 5 Aree pertinenziali</i>	
<i>Art. 6 Versamenti</i>	
<i>Art. 7 Differimento dei termini di versamento</i>	
<i>Art. 8 Rimborsi- Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree.</i>	
<i>Art. 9 Definizione accertamenti con istituto adesione accertamento</i> .....	
<i>Art. 10 Attività di controllo</i> .....	
<i>Art. 11 Norme di rinvio</i> .....	
<i>Art. 12 Entrata in vigore</i>	

**ART. 1**  
**AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446 e successive modifiche, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) di cui al D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 e successive modifiche.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

**ART. 2**  
**DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE**

**AREE FABBRICABILI**

1. Ai sensi dell'art. 59 comma 1 lettera g) del D.lgs 446/1997, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, l'Amministrazione Comunale può determinare, con provvedimento della Giunta Comunale e con cadenza annuale (entro il termine di deliberazione del bilancio di previsione), i valori medi venali in comune commercio, per zone omogenee, delle aree edificabili site nel territorio comunale.
2. In caso di mancata adozione della deliberazione di cui al precedente comma, restano confermati i valori espressi nell'anno precedente.
3. Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/1992 e successive modificazioni, non si fa luogo all'accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1;
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo;
5. Qualora il contribuente abbia invece dichiarato, e conseguentemente versato l'imposta, sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, può procedere all'accertamento del maggior valore facendo riferimento ai valori venali di mercato che potranno condurre alla determinazione di valori anche superiori a quelli predeterminati;
6. 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. 5, comma 6 del D.lgs n. 504/1992.

**IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO**

7. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5 del Decreto Legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla Legge 24 marzo 1993, n. 75, qualora l'immobile sia di

categoria catastale diversa dalla A, la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano medio abitativo, che si assume pari a mq. 18, e, per la quantificazione del relativo valore, la rendita, così risultante, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

#### **FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE**

8. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine dei 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.

9. La presentazione della domanda di accatastamento dell'edificio presso il competente UTE, ancorché lo stesso sia solo parzialmente completato, determina la decorrenza dell'obbligazione tributaria come fabbricato, quale prova dell'avvenuto utilizzo dello stesso.

### **ART. 3 FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

1. Si applica la riduzione dell'imposta di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs 504/1992 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.

2. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera h) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m. introdotte dall'art. 3 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e del vigente regolamento edilizio comunale, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.

3. Sono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino;
- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per i quali erano destinati.

La perizia tecnica (a carico del proprietario) attestante l'inagibilità od inabitabilità, ovvero l'autodichiarazione prevista dall'art. 8 del D. L.vo 504/92 (dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445), con la quale il contribuente dichiara lo stato di inagibilità od inabitabilità, deve essere allegata alla dichiarazione ICI relativa all'anno d'imposta per la quale la riduzione viene applicata, pena la decadenza del beneficio.

La riduzione dell'imposta si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte del Comune oppure dalla data di effettivo inizio dell'inagibilità o inabitabilità indicata nella dichiarazione sostitutiva, fermo restando il termine di presentazione della perizia tecnica o dell'autocertificazione stabilito, a pena di decadenza, dal comma 4. Il Comune si riserva, comunque, di controllare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

In ogni caso il contribuente deve comunicare al Comune nei termini e con le modalità di cui al precedente comma 4 (dichiarazione ICI) la cessata situazione di inagibilità o inabitabilità.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.

Non costituisce motivo di applicazione della riduzione di cui al punto 1 il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).

#### **ART. 4**

#### **ASSIMILAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa o regolamentare, ai sensi dell'art. 3, comma 56 della Legge 23/12/1996, n. 662, è considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da 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.

#### **ART. 5**

#### **AREE PERTINENZIALI**

1. Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili il vincolo pertinenziale che esclude l'autonoma tassabilità dell'area fabbricabile pertinenziale deve essere accertato secondo il criterio civilistico (art. 817 del cod. civile) che fonda l'attribuzione della qualità di pertinenza sul dato fattuale, cioè sulla effettiva e concreta destinazione della cosa a servizio o ad ornamento di un'altra.

2. Ai fini della qualificazione di un'area edificabile come pertinenza di un fabbricato non è sufficiente, ai sensi del citato articolo 817 del c.c., un mero

collegamento strumentale tra i beni, facilmente rimuovibile in ogni tempo, ma è necessario che intervenga un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi, che sterilizzi in concreto e stabilente lo ius edificandi.

3. I contribuenti sono tenuti a dichiarare al Comune (mediante la dichiarazione ICI) l'uso dell'area come pertinenza attestando la volontà di destinazione dell'area medesima.

4. Le aree pertinenziali, come sopra definite, non sono autonomamente tassabili fino alla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione e ricostruzione sull'area di risulta, oppure di recupero edilizio di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992. Da tale data le aree che costituiscono pertinenza di fabbricati perdono tale carattere e sono tassabili come aree fabbricabili ai sensi del succitato art. 5.

## **ART. 6 VERSAMENTI**

1. Si considerano regolarmente eseguiti, e pertanto non sanzionabili, i versamenti tempestivamente effettuati a Comune diverso dal Comune di Mirano.

2. Ai sensi dell'art. 59 comma 1 lettera i) si considerano altresì regolari, i versamenti effettuati dal contitolare, nudo proprietario o titolare di diritto reale di godimento anche per conto degli altri, purché l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento, venga individuato da parte del soggetto passivo, anche su richiesta del Comune, l'immobile a cui i versamenti si riferiscono e vengano precisati i nominativi dei soggetti passivi. In tal caso i diritti di regresso del soggetto che ha versato rimangono impregiudicati, nei confronti dei soggetti passivi.

3. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle due parti.

4. Ai sensi dell'articolo 1 comma 168 della Legge 27/12/2006, n. 296 i contribuenti possono non effettuare il versamento dell'imposta dovuta qualora l'ammontare dell'imposta annua, dovuta da ogni singolo contribuente, sia inferiore od uguale a Euro 10,00 (dieci/00);

5. I contribuenti possono versare l'acconto, oltre che con le modalità previste dall'art. 10 comma 2 del D.Lgs 504/1992 e successive modifiche, sulla base delle aliquote, delle detrazioni e dei periodi di possesso dell'anno di riferimento dell'imposta stessa, anche se l'acconto è di importo inferiore al 50% dell'imposta dovuta sulla base delle aliquote e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.

6. E' consentita la compensazione delle somme liquidate in seguito alle istanze di rimborso dei contribuenti, con le modalità stabilite dal Regolamento comunale delle Entrate ai sensi dell'art. 1 comma 167 del D.Lgs 296/2006.

7. Il versamento dell'ICI ordinaria avviene mediante apposito conto corrente postale intestato al Comune di Mirano – Servizio Tesoreria e con altre modalità consentite dalla Legge .

8. Il versamento dell'ICI -violazioni-, dovuto a seguito dell'attività di accertamento del Comune, avviene mediante apposito conto corrente postale intestato al Comune di Mirano.

La Giunta Comunale potrà stabilire ulteriori forme aggiuntive di pagamento consentite dalla normativa vigente.

## **ART. 7 DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO**

1. Ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lettera o) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446:

a) i termini di versamento dell'imposta da parte degli eredi sono differiti di sei mesi nel caso di decesso del soggetto passivo d'imposta.

Quindi i termini scadono:

- entro il 16 dicembre dell'anno d'imposta qualora il decesso sia avvenuto nel primo semestre dell'anno d'imposizione;
- entro il 16 giugno dell'anno successivo qualora il decesso sia avvenuto nel secondo semestre dell'anno d'imposizione.

2. La Giunta comunale può inoltre stabilire con proprio provvedimento motivato il differimento del pagamento di una rata ICI in scadenza (o dell'unica soluzione di pagamento) nel caso di calamità naturali di grave entità o per situazioni particolari.

## **ART. 8 RIMBORSI**

### **RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ DI AREE**

1. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, secondo le modalità e quanto previsto dall'articolo 1 comma 164 della Legge 27.12.2006, n. 296.

2. Le somme dovute a titolo di rimborso sono maggiorate degli interessi ai sensi dell'art. 1 comma 165 della legge 296/2006 e come previsto dal Regolamento Comunale delle Entrate.

3. Non si effettuano rimborsi per l'annualità richiesta, se l'importo complessivo risulta inferiore o uguale agli importi di cui al Regolamento Comunale di autotutela

4. Ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.

5. In particolare, la dichiarazione di inedificabilità deve risultare da atti amministrativi adottati od approvati nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti

leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.

6. Il rimborso spetta dall'anno in cui l'area è divenuta inedificabile (compreso l'eventuale periodo di salvaguardia intercorrente dall'adozione all'approvazione della variante).

7. La domanda di rimborso deve avvenire entro il termine di 5 anni dalla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico (data di accertato diritto alla restituzione).

8. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso d'imposta è che:

- a) le aree non siano state oggetto di interventi edilizi o non siano interessate da permessi di costruire o altri titoli edilizi non ancora decaduti;
- b) non risultino in atto azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione dello strumento urbanistico o delle relative varianti;
- c) le varianti agli strumenti urbanistici abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate derivino da provvedimenti approvati definitivamente.

## **ART. 9**

### **DEFINIZIONE ACCERTAMENTI CON ISTITUTO ADESIONE ALL'ACCERTAMENTO**

1. Ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lettera m) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione previsto dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218. L'accertamento può essere quindi definito con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal regolamento per l'adesione all'accertamento.

## **ART.10**

### **ATTIVITA' DI CONTROLLO**

1. Ai sensi dell'articolo 3, comma 57 della Legge 23/ dicembre 1996, n. 662 e dell'art 59, comma 1, lettera p) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, una percentuale del gettito ICI può essere destinata al potenziamento dell' "ufficio tributario" del Comune ed all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.

2. Le risorse sono utilizzate per:

- sviluppo e potenziamento delle dotazioni informatiche e dei supporti tecnologici;
- attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto "all'ufficio tributario".

3. La Giunta Comunale, a consuntivo della gestione *annuale*, delibererà una percentuale non superiore al 10% del gettito riscosso conseguente all'attività di controllo e accertamento dell'ICI da utilizzare per le finalità indicate al presente comma 2.

## **ART. 11**

### **NORME DI RINVIO**

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta ICI e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

## **ART. 12**

### **ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2011 ai sensi art. 53 comma 16 della Legge 23/12/2000, n. 388.

24/05/2011