

# **COMUNE DI BUSANA**

## **PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**

### **REGOLAMENTO**

**per l'applicazione della**

### **IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

**Adottato con atto deliberativo di C.C. n.73 nella seduta del 26 novembre 1998**

**Integrato con atto deliberativo di C.C. n.23 nella seduta del 25 marzo 1999**

**Integrato con atto deliberativo di C.C. 4 nella seduta del 28 febbraio 2000**

**Integrato con atto deliberativo C.C. 6 nella seduta del giorno 14 marzo 2003**

**Integrato con atto deliberativo C.C. 42 nella seduta del giorno 27 dicembre 2003**

**Integrato con atto deliberativo C.C. 14 nella seduta del 06 marzo 2007**

**COMUNE DI BUSANA**  
**Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili**

**SOMMARIO**

<b>ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICOLO 2 - AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICOLO 3 - AREA FABBRICABILE.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICOLO 5 - QUALIFICA DI COLTIVATORE DIRETTO .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICOLO 6 - FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICOLO 7 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICOLO 8 - DICHIARAZIONE E DENUNCIA .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICOLO 9 - ATTIVITÀ DI CONTROLLO.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICOLO 10 - ACCERTAMENTO.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICOLO 11 - ALIQUOTA E RISCOSSIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICOLO 12 - DETRAZIONI E RIDUZIONI .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICOLO 13 - ABITAZIONE PRINCIPALE.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICOLO 14 - IMMOBILI POSSEDUTI DA ENTI NON COMMERCIALI .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICOLO 15- PERTINENZE DELL' ABITAZIONE.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICOLO 16 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICOLO 17 - ENTRATA IN VIGORE .....</b>	<b>9</b>



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge <sup>1</sup>, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I.<sup>2</sup>;
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate comunali.

### **Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato**

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato <sup>3</sup>, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

### **Articolo 3 - Area fabbricabile<sup>4</sup>**

Abrogato

### **Articolo 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio <sup>5</sup> non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore, nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con le modalità di cui al comma 1. Si fa comunque luogo ad accertamento qualora da atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o da altri documenti rilevanti ai fini fiscali aventi data

---

<sup>1</sup> Artt. 52 e 59 D.Lgs. 15.12.1997 n. 446

<sup>2</sup> D.Lgs. 30.12.1992 n. 504

<sup>3</sup> Art. 2, comma 1, lett. a) D.lgs. 504/92

<sup>4</sup> Comma abrogato con atto deliberativo di C.C. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007

<sup>5</sup> Art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/92

**COMUNE DI BUSANA**  
**Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili**

anteriore al 1° gennaio dell'anno di imposizione considerato risulti un valore dell'area superiore a quello assegnatole in base alla tabella predetta.

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, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

**Articolo 5 - Qualifica di coltivatore diretto**

1. Ai fini di quanto disposto dalla normativa in materia <sup>6</sup> la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi <sup>7</sup> con assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
2. Il pensionato, già iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1, se continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio e di persone della sua famiglia, con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola. In ogni caso il volume di affari derivante da attività agricole del pensionato che conduce il fondo deve risultare superiore ad *un quarto* del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'I.V.A. si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 <sup>8</sup>, da comprovare, a richiesta dell'Ente impositore, mediante idonea documentazione.<sup>9</sup>
3. *Comma soppresso* <sup>10</sup>

**Articolo 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico**

1. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla Legge n.1089 del 1939 la base imponibile e' 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 e' sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'articolo 5, comma 2, del D.Lgs. n.504 del 30.12.1992.
2. Qualora detti immobili siano censiti in categorie del gruppo C o D, per i quali la consistenza e' espressa in metri quadrati, ai fini dell'applicazione della su indicata norma agevolativa e' 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.

---

<sup>6</sup> Art. 2, comma 1, lett. b) e Art. 9 D.Lgs. n. 504/92

<sup>7</sup> Art. 11, L. 9.1.1963, n. 9

<sup>8</sup> Comma così sostituito con atto deliberativo C.C. 6 nella seduta del giorno 14 marzo 2003

<sup>9</sup> Frase aggiunta con atto deliberativo CC 41 nella seduta del giorno 27 dicembre 2003;

<sup>10</sup> Comma soppresso con atto deliberativo C.C. 6 nella seduta del giorno 14 marzo 2003

**Articolo 7 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione<sup>11</sup>**

1. 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 unita' 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 o ristrutturazione continuerà ad essere soggetta all'ICI in misura ridotta in base al rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile non ancora autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.<sup>12</sup>

**Articolo 7 bis - Fabbricati privi di rendita<sup>13</sup>**

Abrogato<sup>14</sup>



**TITOLO II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

**CONTROLLI**



**Articolo 8 - Dichiarazione<sup>15</sup>**

1. I soggetti passivi dell'imposta devono presentare la dichiarazione degli immobili posseduti, le modificazioni ad essi intervenute e tutti gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta, dal giorno 1 gennaio dell'anno successivo all'avvenuta variazione, sino al termine massimo di legge. Tale obbligo viene escluso solo nei casi previsti dalle norme in materia.

**Articolo 9 - Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo così come prevista nel regolamento generale delle entrate, il Responsabile del servizio tributi cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

---

<sup>11</sup> Titolo dell'articolo 7 così sostituito con atto deliberativo C.C. 6 nella seduta del giorno 14 marzo 2003

<sup>12</sup> Periodo dell'articolo articolo 7 così sostituito con atto deliberativo C.C. 6 nella seduta del giorno 14 marzo 2003

<sup>13</sup> Nuovo articolo aggiunto con atto deliberativo C.C. 6 nella seduta del giorno 14 marzo 2003 e successivamente interamente sostituito con atto deliberativo CC 41 nella seduta del giorno 27 dicembre 2003

<sup>14</sup> Comma abrogato con atto deliberativo C.C. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007

<sup>15</sup> Articolo modificato con atto deliberativo C.C. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007

2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo del regolamento generale delle entrate, la Giunta Comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

**Articolo 10 – Accertamento**

Abrogato<sup>16</sup>

## TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI

**Articolo 11 - Aliquota e Riscossione**

1. *Il Consiglio Comunale*<sup>17</sup> approva le aliquote e le detrazioni d'imposta.
2. E' stabilita la riscossione diretta dell'imposta, sia in auto tassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune *o utilizzando il modello F24*<sup>18</sup>. Al fine di semplificare gli adempimenti per il cittadino, il Comune potrà valutare e promuovere modalità alternative di pagamento. Resta affidata al Concessionario del servizio riscossione la riscossione coattiva a mezzo ruolo dell'imposta.
3. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili, i versamenti tempestivamente eseguiti al Concessionario non più competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
4. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

---

<sup>16</sup> Comma abrogato con atto deliberativo C.C. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007

<sup>17</sup> Comma modificato con atto deliberativo C.C. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007

<sup>18</sup> Comma modificato con atto deliberativo C.C. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007

## **TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo 12 - Detrazioni e riduzioni**

1. *Con l'atto di determinazione dell'aliquota, il Consiglio Comunale delibera le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge relative all'abitazione principale, nonché ulteriore/i detrazione/i per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale<sup>19</sup>.*
2. *Abrogato<sup>20</sup>*

### **Articolo 13 - Abitazione principale**

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (\*abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà', usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente; \*unita' immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; \*alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; \*unita' immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata), ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta<sup>21</sup>, sono equiparate all'abitazione principale<sup>22</sup> se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:
  - a) 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;
  - b) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 1° Grado (figli, genitori)
2. Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta<sup>23</sup> per abitazione principale, mediante denuncia o auto dichiarazione con indicazione delle relative motivazioni.

### **Articolo 14 - Immobili posseduti da enti non commerciali**

1. Si applica l'esenzione<sup>24</sup> agli immobili utilizzati da Enti non commerciali<sup>25</sup>, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati per i propri fini statuari, siano anche posseduti dall'Ente stesso, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

<sup>19</sup> Comma modificato con atto deliberativo C.C. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007

<sup>20</sup> Comma abrogato con atto deliberativo C.C. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007

<sup>21</sup> Integrazione inserita per effetto dell'atto deliberativo n.23 adottato dal Consiglio Comunale in data 25 marzo 1999

<sup>22</sup> Art. 8, comma 2. D.Lgs. n. 504/92

<sup>23</sup> Integrazione inserita per effetto dell'atto deliberativo n.23 adottato dal Consiglio Comunale in data 25 marzo 1999

<sup>24</sup> Art. 59, comma 1, lett. i) D.Lgs. n. 446/97 e art. 7 comma 1, lett. i) D.Lgs. n. 504/92

<sup>25</sup> Art. 1 D.Lgs. 460/97

**Articolo 15<sup>26</sup> - Pertinenze dell'abitazione**

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, 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, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza, o si trovi nelle fattispecie previste nell'articolo 13, comma 1, e che le pertinenze siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 limitatamente ad una cantina e una soffitta, un immobile di cat. C/6 e un immobile di categoria C/7 destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, anche se non appartengono allo stesso fabbricato.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504/1992. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 della possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

**Articolo 16 - Fabbricati inagibili o inabitabili**

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 tali condizioni *con obbligo di relativa dichiarazione ICI*.<sup>27</sup>
2. L'inagibilità' o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia<sup>28</sup>, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, sempreché non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria<sup>29</sup> regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi

<sup>26</sup> Articolo interamente reinserito con atto deliberativo n.4 nella seduta del 28 febbraio 2000

<sup>27</sup> Comma così modificato con atto deliberativo n. 6 adottato dal CC nella seduta del 14 marzo 2003

<sup>28</sup> Art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457

<sup>29</sup> Art. 31, comma 1, lett. b) L. 5.8.1978, n. 457

**COMUNE DI BUSANA**  
**Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili**

ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato. Nel caso dovrà essere presentata dichiarazione ICI relativa all'anno in cui si applica la riduzione.<sup>30</sup>

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
  - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
  - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva<sup>31</sup>. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

**Articolo 16 bis – Utilizzazione agricola di area fabbricabile<sup>32</sup>**

1. L'agevolazione prevista dall'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 per le aree fabbricabili sulle quali persiste l'utilizzo agro - silvo pastorale è subordinata allo svolgimento effettivo, da parte del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dell'attività di coltivazione con prevalente apporto lavorativo proprio e dei componenti del nucleo familiare, anche in deroga alla previsione dell'articolo 58, comma 2, del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446.

**TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

**Articolo 17 - Entrata in vigore<sup>33</sup>**

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano a decorrere dall'1 gennaio 2007.



---

<sup>30</sup> Comma così modificato con atto deliberativo n. 6 adottato dal CC nella seduta del 14 marzo 2003

<sup>31</sup> L. 4.1.1968, n. 15 e successive modificazioni

<sup>32</sup> Articolo aggiunto con atto deliberativo n. 6 approvato dal CC nella seduta del 14 marzo 2003

<sup>33</sup> Articolo così modificato dal C.C. con atto deliberativo n. n. 14 adottato nella seduta del 06 marzo 2007