



Comune di Isola di Capo Rizzuto  
(Provincia di Crotona)

---

**Regolamento per l'applicazione  
dell'Imposta comunale sugli  
Immobili (ICI)**

---

---

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA  
COMMISSIONE STRAORDINARIA N° 27 DEL 18.08.2003

---

# INDICE

## **Titolo I - Disposizioni generali**

- art. 1: Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- art. 2: Area di pertinenza del fabbricato
- art. 3: Area fabbricabile
- art. 4: Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- art. 5: Qualifica di coltivatore diretto
- art. 6: Utilizzazione agricola di area fabbricabile
- art. 7: Fabbricati di interesse storico e artistico
- art. 8: Fabbricato parzialmente costruito

## **Titolo II - Dichiarazione/denuncia, accertamento e controlli**

- art. 9: Dichiarazione e denuncia
- art. 10: Attività di controllo
- art. 11: Avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio
- art. 12: Avviso di accertamento per liquidazione di 'imposta o maggiore imposta

## **Titolo III - Versamenti e rimborsi**

- art. 13: Versamenti e riscossione

## **Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni**

- art. 14: Detrazioni e riduzioni
- art. 15: Abitazione principale
- art. 16: Pertinenze dell'abitazione
- art. 17: Immobili posseduti da Enti non commerciali
- art. 18: Fabbricati inagibili o inabitabili

## **Titolo V - Norme transitorie e finali**

- art. 19: Entrata in vigore

**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 , disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I. C. I.
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 tributarie comunali;

**Articolo 2:**  
**Area di pertinenza del fabbricato**

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato, si 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**

1. Per sussistenza della edificabilità dell'area , è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.

**Articolo 4:**  
**Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Allo scopo di ridurre al minimo 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 si 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 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 nella tabella che sarà approvata con atto separato. Si procederà comunque al recupero della maggiore imposta dovuta e degli interessi legali al tasso vigente, con esclusione dell'applicazione delle sanzioni, qualora il contribuente abbia dichiarato o gli sia stato attribuito a fini fiscali per lo stesso anno d'imposta un valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale. Il valore accertato costituirà base imponibile per lo stesso periodo d'imposta e per i successivi, anche nei confronti dell'eventuale avente causa, sino a che non intervengano variazioni del valore commerciale dell'area, sempreché le caratteristiche dell'area, nel frattempo, non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore rispetto 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**

Ai fini di quanto disposto dalla normativa in materia la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi con obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere il 1 gennaio dell'anno successivo.

Il pensionato, già iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, il quale continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o di persone della sua famiglia, con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1.

In ogni caso il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà 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 IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

**Articolo 6:**  
**Utilizzazione agricola di area fabbricabile**

L'agevolazione prevista dall'art. 2 del D.Lgs. 504/92 per le aree fabbricabili sulle quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale, possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale, è esclusa nei casi di conduzione associata o societaria del terreno medesimo.

L'agevolazione è altresì 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 il nucleo familiare, anche in deroga alla previsione dell'art. 9, comma 2, del D.Lgs. n. 504/92.

**Articolo 7:**  
**Fabbricati di interesse storico e artistico**

Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico ed artistico, 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 14 mq., 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.

**Articolo 8:**  
**Fabbricato parzialmente costruito**

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 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 del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

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

### **Articolo 9:**

#### **Dichiarazione e denuncia**

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute.

### **Articolo 10:**

#### **Attività di controllo**

1. Per attività di controllo di cui all'art.9 e seguenti del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, il responsabile del servizio 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.

2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo, il responsabile del servizio tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

3. Ai sensi dell'art. 3 comma 57 della Legge 662/96 con apposita Delibera di Giunta l'Ente può destinare parte del gettito dell'ICI:

- a) al potenziamento della struttura operativa dell'ufficio tributi
- b) attribuire compensi incentivanti al personale addetto all'ufficio tributi in corrispondenza della realizzazione di particolari obiettivi operativi in materia di ICI.

### **Articolo 11:**

#### **Avviso di Accertamento in rettifica e d'ufficio**

1 - Il Comune, entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello a 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.

2 - Mediante motivato avviso di accertamento il Comune:

- a) procede alla rettifica della dichiarazione nel caso di infedeltà, incompletezza o inesattezza degli elementi dichiarati ogni volta che risulti necessaria un'attività istruttoria dell'ufficio tributi per rilevare l'errore e rideterminare la conseguente maggiore imposta;
- b) provvede all'accertamento d'ufficio nel caso di omessa presentazione della dichiarazione,
- c) recupera l'omesso o parziale versamento del tributo;
- d) applica le sanzioni collegate alla violazione commessa.

## **Art. 12:**

### **Avviso di accertamento per liquidazione d'imposta o di maggiore imposta**

1. A seguito di mero confronto tra i dati dichiarati ed i versamenti eseguiti, e previa correzione di eventuali errori materiali, il Comune provvede con motivato avviso a liquidare l'imposta o la maggiore imposta dovuta con irrogazione delle relative sanzioni.

2. A seguito di attribuzione o variazione di rendita catastale da parte del competente UTE, il Comune, sulla base delle informazioni fornite dal sistema informativo del Ministero delle Finanze in ordine all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, nonché della dichiarazione resa e dei versamenti eseguiti, provvede a notificare motivato avviso di riliquidazione della maggiore imposta dovuta, oppure, se del caso, a disporne il rimborso.

## **TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI**

### **Articolo 13:**

#### **Aliquota e riscossione**

1. La Giunta Comunale approva le aliquote e le detrazioni di imposta.

2. In applicazione di quanto previsto dall'art. 19, comma 1, del Regolamento generale sulle entrate tributarie comunali, il Comune potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché tramite sistema bancario.

3. I versamenti sono effettuati dal soggetto passivo tramite apposito bollettino di conto corrente reperibile presso l'ufficio tributi del Comune, altri uffici pubblici, istituti bancari, CAAF, ecc.

4. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota di mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Non saranno sanzionati, tuttavia, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso, sempreché ne dia comunicazione scritta all'Ufficio tributario del Comune entro l'anno in cui viene effettuato il versamento o entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

5. La norma di cui al comma precedente, secondo periodo, si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.

6. Si considerano validi, pertanto non sanzionabili, i versamenti:

a) tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;

b) effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

7. 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 la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

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

### **Articolo 14:**

#### **Detrazioni e riduzioni**

1. Con l'atto di determinazione dell'aliquota la Giunta 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 situazione di particolare disagio economico e sociale .

2. Per effetto dell'unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

### **Articolo 15: 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, ed i suoi familiari abitualmente dimorano; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale dal socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità 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 la stessa risulti non locata) ai fini della detrazione e dell'eventuale aliquota ridotta sono equiparate all'abitazione principale 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 risulti non locata;

b) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai componenti il suo nucleo familiare.

c) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto e oggetto di contratto di locazione con affitto concordato, ai sensi dell'accordo territoriale siglato tra le associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini della Provincia di Reggio Emilia.

2. Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni di fatto e di diritto richieste per la fruizione della detrazione per abitazione principale mediante denuncia o autodichiarazione con indicazione delle relative motivazioni.

### **Articolo 16: Pertinenze dell'abitazione principale**

1. Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (limitatamente ad una cantina o una soffitta) e un immobile di categoria C/6 o C/7, destinate ed effettivamente utilizzate a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).

2. Le agevolazioni per l'abitazione principale si estendono alle pertinenze, anche se distintamente iscritte in Catasto. L'estensione opera a condizione che il proprietario dell'abitazione principale nella quale dimora abitualmente (o titolare di diritto reale di godimento o locatario finanziario) sia proprietario della pertinenza e che questa sia esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto istitutivo dell'ICI. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha avuto capienza nella tassazione dell'abitazione principale.

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

**Articolo 17:  
Immobili posseduti da Enti non commerciali**

1. Si applica l'esenzione agli immobili utilizzati da Enti non commerciali a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente stesso, a titolo di proprietà o diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

2. Si esonerano dal pagamento dell'ICI i soggetti privati che danno in comodato gratuito gli immobili alle ONLUS e al Comune.

**Articolo 18:  
Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria, bensì con interventi di restauro conservativo e/o ristrutturazione edilizia, 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 per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato. Nel caso dovrà essere presentata dichiarazione ICI relativa all'anno d'imposta in cui si applica la riduzione.

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione sarà 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 di atto notorio. Il Comune si riserva di verificare la veridicità tale dichiarazione, mediante proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

6. In ogni caso la riduzione prevista dal comma 1 del presente articolo ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inabitabilità o inagibilità, ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'ufficio tributi.

**TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Articolo 19:  
Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore dall'1.1.2004