

**COMUNE DI CECIMA**  
**PROVINCIA DI PAVIA**

---

**REGOLAMENTO**  
**PER LA DISCIPLINA**  
**DELL'IMPOSTA COMUNALE**  
**SUGLI IMMOBILI**  
**(I.C.I)**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 27/03/2007  
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 17/12/2007  
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 10/06/2008  
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20/04/2009

## **Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO.**

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di CECIMA nell'ambito della potestà regolamentare ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, degli artt. 52 e 59 del Decreto Legislativo 15.12.1997, n. 446, della Legge 27.07.2000 n. 212, della Legge 27.12.2006 n. 296, e di ogni altra disposizione normativa.

## **Art. 2 – DEFINIZIONE DI FABBRICATI ED AREE.**

1. Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 504/92 sono così definiti:
  - a) fabbricato: 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 di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
  - b) area fabbricabile: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle disponibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale adottato dal Comune ( art. 36 comma 2 D.L. 223/2006 )  
Sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale e sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
  - c) terreno agricolo: terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli, al fine dell'applicazione del presente tributo, i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo, così come precisati dagli articoli 2082 e 2083 del Codice Civile.

2. Ai fini del comma precedente del presente articolo, la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli è rivolta alle persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto dal primo gennaio dell'anno successivo.

3. L'iscrizione negli elenchi ed agli istituti previdenziali è accertata d'ufficio, ove necessario, ai sensi delle disposizioni vigenti.

## **Art. 3 – SOGGETTI PASSIVI**

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili 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.

#### **Art. 4 – SOGGETTO ATTIVO**

1. L'imposta è accertata e riscossa dal Comune di CECIMA per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente sul proprio territorio.

#### **Art. 5 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il competente organo comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili; non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Tali valori trovano applicazione anche per gli anni successivi, qualora non si determini diversamente a norma di legge.

2. Qualora il contribuente dichiara ai fini ICI il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori minimi determinati dal Comune, il medesimo non potrà richiedere alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta eventualmente versata.

3. Per le aree divenute inedificabili a seguito di adozione di nuovo strumento urbanistico comunale, il contribuente non potrà richiedere il rimborso dell'imposta pagata negli anni precedenti.

#### **Art. 6 – DETERMINAZIONE DELL'ALiquOTA E DELL'IMPOSTA**

1. L'aliquota è stabilita dal competente organo comunale, con provvedimento da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Se la deliberazione non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota vigente per l'anno precedente ( comma 169 art. 1 Legge 296/2006 )

2. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite (salvo diverse disposizioni legislative), 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.

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

#### **Art. 7 – DETRAZIONI D'IMPOSTA**

1. Per le unità adibite ad abitazione principale l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

2. Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 6, in alternativa può prevedere un riduzione percentuale

dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

3. Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

### **Art. 8 – ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Sono considerate abitazioni principali ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili:

- a) l'abitazione nella quale il soggetto passivo ha la propria residenza anagrafica, salvo prova contraria; ( art 1 comma 173 lettera b Legge 296/2006 );
- b) le abitazioni di residenza dei soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) l'unica abitazione posseduta sul territorio nazionale da un soggetto residente all'estero, purché non locata;
- d) le abitazioni regolarmente assegnate dall'Istituto autonomo case popolari;
- e) le abitazioni possedute a titolo di proprietà o altro diritto reale da anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata;
- f) n. 1 abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 2° grado che la occupano quale loro abitazione principale e a condizione che questi ultimi vi abbiano trasferito la propria residenza anagrafica. La predetta agevolazione spetta in ogni caso esclusivamente solo se i comodatari risultano non essere titolari di proprietà o altro diritto reale di godimento su fabbricati urbani adibiti ad abitazione civile.

2. Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

3. Per poter usufruire delle agevolazioni previste ai punti c), e), f) è indispensabile che il soggetto passivo di imposta inoltri al Comune apposita autocertificazione.

4. L'agevolazione ha decorrenza dalla data di presentazione al protocollo del Comune della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

5. Si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto.

Per pertinenza si intende il garage o box o posto auto, la soffitta e la cantina che sono ubicati nello stesso fabbricato o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

Qualora risultino distintamente iscritte in catasto più pertinenze, come sopra definite, la predetta assimilazione è consentita per una sola unità immobiliare a condizione che sia destinata in modo durevole al servizio dell'abitazione principale e non sia locata o data in comodato a soggetti terzi. Le altre pertinenze non godono delle suddette agevolazioni.

### **Art. 9 – RIDUZIONI 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 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.

2. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (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.

3. Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale, regionale e ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

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

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.)

4. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale con spese a carico del proprietario;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 04.01.1968, n. 15 e successive modificazioni

5. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del precedente comma, mediante l'ufficio tecnico comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

6. La riduzione del 50% ha decorrenza dalla data di presentazione della dichiarazione.

## **Art. 10 - ESENZIONI**

1. Per le singole fattispecie di esenzione dall'imposta si rinvia alle disposizioni normative dell'art. 7 del D. Lgs. 504/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Art. 10 bis – REQUISITI DI RURALITA' DEI FABBRICATI**

1. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:  
il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:
  - a) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;

- b) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile e' asservito;
  - c) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
  - d) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
  - e) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;
2. I soggetti di cui alle lettere a), b) ed e) del comma 1 del presente articolo devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580;
  3. il terreno cui il fabbricato e' asservito deve avere superficie non inferiore a 3.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;
  4. Il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto 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;
  5. i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.
  6. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:
    - a) alla protezione delle piante;
    - b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
    - c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
    - d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
    - e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
    - f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
    - g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
    - h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
    - i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
    - l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.
  7. Le porzioni di immobili di cui al comma 6, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.
  8. Fermi restando i requisiti suddetti, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile e' asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più

proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale e' svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi e' subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale e' definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

9. Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purché risultino soddisfatte le condizioni previste dai commi 1, 2, 3, 4, e 5. Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.
10. I requisiti oggettivi e soggettivi riportati nel presente articolo devono essere autocertificati dal proprietario dell'immobile, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, da presentare all'ufficio tributi comunale per godere dei benefici fiscali previsti dalla normativa vigente. I contratti di affitto o comodato di cui al comma 1 lettera b del presente articolo, devono essere registrati alla data di presentazione della suddetta autocertificazione.
11. Nel caso in cui l'abitazione rurale venga utilizzata come seconda abitazione, perde il requisito di ruralità.

### **Art. 11 - VERSAMENTI**

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo per anni solari, proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso nei quali si è protrato il possesso, computando per mese intero il possesso di durata pari o superiore a quindici giorni; 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.
2. I versamenti d'imposta possono essere effettuati tramite l'agente di riscossione competente per provincia, tramite la Tesoreria comunale (direttamente o mediante c/c postale intestato alla stessa), tramite il sistema bancario o mediante modello F 24.
3. Il procedimento di riscossione indicato nel precedente comma non esclude il diritto del contribuente di procedere al versamento spontaneo del proprio debito tributario mediante F24 nel solo caso in cui ciò sia consentito espressamente dalla legge.
4. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore è tenuto al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale, entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili;

### **Art. 12 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI PER I VERSAMENTI**

1. Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi in caso di gravi

calamità naturali oppure gravi e particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

### **Art. 13 – DICHIARAZIONI**

1. Per le dichiarazioni si utilizzeranno i modelli approvati con decreto ministeriale a valere su tutto il territorio nazionale, limitatamente ai casi previsti dalla normativa vigente. ( art 37 comma 53 D.L. 223/2006 )

2. Il termine per la presentazione delle dichiarazioni è quello stabilito dalla legge, cioè entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la variazione ha avuto luogo. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. ( art 1 comma 173 lettera c Legge 296/2006 )

### **Art. 14 – CONTENZIOSO**

1. Avverso gli avvisi di accertamento, i provvedimenti che irrogano le sanzioni, i ruoli, i provvedimenti che respingono le istanze di rimborso, disposti dall'ufficio competente nell'espletamento delle attività di controllo previste dalla normativa vigente, può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 636, nel D.Lgs 546/92 e successive modificazioni.

### **Art. 15 – INCENTIVAZIONE PER L'ATTIVITA' DI CONTROLLO E ACCERTAMENTO**

1. Al personale addetto viene attribuito un compenso incentivante, sul gettito dell'imposta ai sensi dell'art. 3 comma 57 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

2. Le modalità e i termini di attribuzione del compenso di cui sopra sono definiti annualmente con deliberazione del competente organo comunale.

### **Art. 16 – INTERPELLO DEL CONTRIBUENTE Art. 11 L. 27/07/2000 N. 212**

1. E' ammesso interpello da parte di ciascun contribuente relativamente a casi concreti e personali, solo quando esistano obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito della norma tributaria.

2. L'ufficio tributi provvede entro 120 gg. dal ricevimento ad accogliere o respingere l'istanza del contribuente tramite comunicazione scritta con Raccomandata A.R.

3. Limitatamente alla questione oggetto dell'istanza di interpello, non possono essere irrogate sanzioni nei confronti del contribuente che non abbia ricevuto risposta dall'amministrazione finanziaria entro il termine di cui al comma 2.

4. In caso di mutamento di parere da parte dell'Ente, lo stesso invia relativa comunicazione scritta secondo le modalità citate al comma 2 con validità decorrente dalla prima scadenza di imposta utile, successiva a quella di ricezione della comunicazione.

### **Art. 17 – NORME DI RINVIO**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 504 del 30.12.1992, istitutivo dell'imposta, e sue successive modificazioni ed integrazioni, **le disposizioni di cui alla Legge 296 del 27.12.2006, nonché del regolamento generale delle entrate**, e ogni altra disposizione normativa vigente in materia di Imposta Comunale sugli Immobili.

### **Art. 18 - ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore il 01 gennaio 2007.