



CITTÀ di GUARDIAGRELE
Provincia di Chieti

**Regolamento Comunale per la disciplina
dell'imposta comunale sugli immobili
(I.C.I.)**

Prima approvazione con deliberazione di C.C. n° 15 in data 27.03.2003

**Testo successivamente integrato e modificato da ultimo
con deliberazione consiliare n. 3 del 4.02.2005**



Art. 1 - (Oggetto del Regolamento)

1. Il presente Regolamento adottato in attuazione degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. n. 446/97 disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, di seguito denominata ICI, nel Comune di GUARDIAGRELE, di seguito denominato COMUNE.
2. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2 - (Definizione di area fabbricabile)

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo di imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabili nel presente comma.
2. Sono altresì considerate fabbricabili:
 - a) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però, in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate, si dimostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
 - b) le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona e in quelle immediatamente adiacenti, di infrastrutture, servizi pubblici ed altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;
 - c) le aree sulle quali sono in corso di costruzione fabbricati che risultano dalle demolizioni di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d), ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457;
 - d) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5 bis del Decreto Legge 11 luglio 1992 n. 333 agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
3. Non sono considerate edificabili:
 - a) le aree occupate dai fabbricati e quelle che ne costituiscono pertinenza;
 - b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
 - c) le aree considerate fabbricabili dallo strumento urbanistico vigente e inedificabili dallo strumento urbanistico adottato e che pertanto, non hanno, nel periodo di salvaguardia, effettiva suscettibilità edificatoria;
 - d) le aree considerate fabbricabili dallo strumento urbanistico ma che ricadano nella previsione normativa di cui al secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'art. 2 del Decreto Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

Art. 3 - (Fabbricati parzialmente edificati)

1. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di inizio dell'utilizzazione, desumibile sia dalla data di trasferimento della residenza anagrafica, che da quella di allacciamento delle utenze domestiche. 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 volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

E' comunque considerata costruita l'unità immobiliare utilizzabile a prescindere dall'effettivo trasferimento in essa della residenza sempre che sia munita degli allacci delle utenze (acqua, energia elettrica, etc.).

Art. 4 - (Fabbricati inagibili o inabitabili)

1. Sono considerati inagibili o inabitabili, ai fini dell'applicazione della riduzione di cui all'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, i fabbricati che rientrano in una delle seguenti tipologie e che siano allo stesso tempo inutilizzati dal contribuente:
 - a) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di sgombero a seguito di calamità naturali;
 - b) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di sgombero per motivi di pubblica incolumità;



- c) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di demolizione;
 - d) fabbricato dichiarato inagibile dal Sindaco in base a perizia tecnica di parte;
 - e) fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione o oggetto di recupero edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c), d), e), della legge 5 agosto 1978, n. 457.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità può riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso la riduzione si applica alle singole unità immobiliari e non all'intero fabbricato.
 3. Il contribuente in possesso di un fabbricato rientrante in una delle tipologie di cui al comma precedente è tenuto a comunicarlo al COMUNE utilizzando il modello di cui al successivo art. 13. La mancata comunicazione comporta il non riconoscimento del diritto alla riduzione.
 4. Per i fabbricati di cui alla lettera d) del comma 1 del presente articolo l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dal COMUNE sulla base di una perizia tecnica giurata, redatta dal tecnico del contribuente, da allegare ad apposita istanza, ovvero è accertata d'ufficio, nel caso di presentazione da parte del contribuente di una apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.
 5. Per i fabbricati di cui alla lettera e) del comma 1 del presente articolo la base imponibile ai fini ICI è rappresentata, dalla data di inizio dei lavori alla data di ultimazione degli stessi o, se antecedente, alla data di utilizzo, dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato che si sta demolendo, ricostruendo o recuperando.
 6. Al fine di individuare l'inagibilità o l'inabitabilità sopravvenuta di un fabbricato si fa riferimento alle le seguenti condizioni:
 - a) gravi lesioni alle strutture orizzontali;
 - b) gravi lesioni alle strutture verticali;
 - c) fabbricato oggettivamente diroccato;
 - d) fabbricato privo di infissi e di allacci alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 4 - (Fabbricati inagibili o inabitabili)

1. Sono considerati inagibili o inabitabili, ai fini dell'applicazione della riduzione di cui all'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, i fabbricati che rientrano in una delle seguenti tipologie e che siano allo stesso tempo inutilizzati dal contribuente:
 - f) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di sgombero a seguito di calamità naturali;
 - g) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di sgombero per motivi di pubblica incolumità;
 - h) fabbricato oggetto di ordinanza sindacale di demolizione;
 - i) fabbricato dichiarato inagibile dal Sindaco in base a perizia tecnica di parte;
 - j) fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione o oggetto di recupero edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c), d), e), della legge 5 agosto 1978, n. 457.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità può riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso la riduzione si applica alle singole unità immobiliari e non all'intero fabbricato.
3. Il contribuente in possesso di un fabbricato rientrante in una delle tipologie di cui al comma precedente è tenuto a comunicarlo al COMUNE utilizzando il modello di cui al successivo art. 13. La mancata comunicazione comporta il non riconoscimento del diritto alla riduzione.
4. Per i fabbricati di cui alla lettera d) del comma 1 del presente articolo l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dal COMUNE sulla base di una perizia tecnica giurata, redatta dal tecnico del contribuente, da allegare ad apposita istanza, ovvero è accertata d'ufficio, nel caso di presentazione da parte del contribuente di una apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.
5. Per i fabbricati di cui alla lettera e) del comma 1 del presente articolo la base imponibile ai fini ICI è rappresentata, dalla data di inizio dei lavori alla data di ultimazione degli stessi o, se antecedente, alla data di utilizzo, dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato che si sta demolendo, ricostruendo o recuperando.
6. Al fine di individuare l'inagibilità o l'inabitabilità sopravvenuta di un fabbricato si fa riferimento alle le seguenti condizioni:
 - e) gravi lesioni alle strutture orizzontali;
 - f) gravi lesioni alle strutture verticali;
 - g) fabbricato oggettivamente diroccato;
 - h) fabbricato privo di infissi e di allacci alle opere di urbanizzazione primaria.



Art. 5 - (Fabbricati di interesse storico e artistico)

1. Per gli immobili di interesse storico o artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99, la base imponibile deve essere determinata secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e 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 abitativo, che si assume pari a mq. 14. Si specifica, a tal fine, che fino a mq. 7 si deve considerare la misura convenzionale di mezzo vano.
2. La base imponibile, come sopra determinata, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo e la categoria catastale di appartenenza.

Art. 6 - (Determinazione del valore delle aree fabbricabili)

1. L'Amministrazione, con deliberazione della 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 servizi con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi esperti interni ed esterni.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 6 del Decreto Lgs. N. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore venale nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabili nella tabella allegata al presente Regolamento.
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 sempre che le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale, abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del trenta per cento (30%) rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.

Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 6, comma 6, del Decreto Lgs. N. 504/1992.

Art. 7 - (Indennità di espropriazione)

1. In caso di espropriazione per pubblica utilità, se il valore dichiarato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'area fabbricabile risulta inferiore all'indennità di espropriazione, l'indennità corrisposta all'espropriato è pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione presentata.

Qualora l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi cinque anni sia superiore a quella derivata dal calcolo sulla base imponibile determinabile dalla indennità di espropriazione, oltre alla indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta dall'espropriato.

Art. 8 - (Esenzioni)

1. Sono esenti dall'ICI gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento ovvero in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane o dai Consorzi tra detti Enti, dalle Aziende Unità Sanitarie Locali, dalle Camere di Commercio. La disposizione del presente comma ha effetto con riferimento agli anni d'imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.
2. L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i), del D.Lgs. n. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si applica ai soli fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati per le finalità ivi indicate, siano anche posseduti dall'Ente non



commerciale, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

Art. 9 - (Estensione delle agevolazioni)

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera d) del D.Lgs. n. 446/1997, sono equiparate all'abitazione principale le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorchè possedute a titolo di proprietà o altro diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenziali anche le unità immobiliari iscritte nelle categorie catastali C/2 (depositi, cantine e simili), C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), e sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale, non distanti dalla stessa oltre m 100 e nella quantità massima di una sola pertinenza.
2. 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, unità immobiliare appartenente a cooperativa a proprietà indivisa, adibito a dimora abituale del socio assegnatario, alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo delle 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 non risulti locata), ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale come intesa dall'art. 8, comma 2, del Decreto Lgs. N. 504/1992:
 - 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 2° grado o ad affini fino al 2° grado, che la occupano quale loro abitazione principale;
 - c) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio e/o lavoro, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.
3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, anche mediante dichiarazione sostitutiva.

Art. 10 - (Liquidazione ed accertamento)

1. L'ufficio, entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello a cui si riferisce l'imposizione, provvede a notificare al soggetto passivo, od d inviare anche a mezzo posta con raccomandata a/r, un unico atto di liquidazione ed accertamento o di omessa denuncia del tributo od il maggior tributo dovuto, con l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento.

Art. 11 - (Accertamento con adesione)

1. Gli avvisi di accertamento dell'imposta possono essere oggetto di adesione, nei limiti e con le procedure previste dal regolamento sull'accertamento con adesione dei tributi comunali, approvato con delibera C.C. n. 70 del 29 ottobre 1998.

Art. 12 - (Differimento dei termini e versamenti rateali dell'imposta)

1. Il Sindaco o il Responsabile del servizio, nelle materie di competenza, possono stabilire con proprio provvedimento motivato:
 - a) il differimento e la rateizzazione del pagamento di una rata ICI in scadenza nel caso di calamità naturali di grave entità;
 - b) il differimento e la rateizzazione del pagamento di una rata ICI in scadenza entro il termine massimo di (stabilire un termine temporale) nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio economico (da individuare e elencare).

Art. 13 - (Obbligo di presentazione della denuncia di variazione)



1. La denuncia di variazione prevista dall'art. 10, comma 4° del D.Lgs. n. 504/1992 deve essere presentata dai contribuenti se si verificano modificazioni di dati ed elementi da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta.
2. La presentazione della denuncia di variazione deve avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si è verificata la variazione.
3. L'obbligo di presentazione della denuncia verrà automaticamente soppresso nel momento in cui il Comune sarà ammesso alla sperimentazione prevista con il Protocollo d'Intesa 14.11.2002 che prevede la trasmissione telematica ai Comuni dei dati rilevanti ai fini della variazioni ICI.

Art. 15 - (Gestione e riscossione dell'imposta)

1. Il Consiglio Comunale determina le forme di gestione dell'imposta per le attività, anche disgiunte, di liquidazione, accertamento e riscossione, scegliendo una delle forme previste nell'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 entro il 30 di giugno di ciascun anno o entro sei mesi dalla scadenza in caso di affidamento a terzi.
2. La forma di gestione prescelta deve rispondere ai criteri di maggiore economicità, funzionalità, regolarità, efficienza e fruizione per i cittadini in condizioni di eguaglianza.
3. L'affidamento della gestione a terzi non deve comportare oneri aggiuntivi per il contribuente.
1. È esclusa ogni partecipazione diretta degli amministratori del Comune e loro parenti o affini entro il quarto grado negli organi di gestione delle aziende, nonché delle società miste costituite o partecipate.

Art. 16 - (Interessi)

Gli interessi per la riscossione ed il rimborso dell'imposta comunale sugli immobili sono dovuti nelle stesse misure previste in relazione alle imposte erariali per i relativi periodi di imposta.

Art. 17 - (Versamenti)

1. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
2. Tuttavia, per gli anni di imposta precedenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), purchè la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta relativamente all'immobile posseduto.
3. Si considerano, inoltre, validi i versamenti effettuati dagli eredi a nome del deceduto purchè relativi al periodo d'imposta corrispondente ad un massimo di sei mesi successivi al decesso. Nel caso in cui i versamenti effettuati dall'erede a nome del deceduto non corrispondano alla totalità dell'imposta dovuta, vengono ritenuti validi qualora l'erede provveda a versare la differenza di imposta dovuta con le relative sanzioni ed interessi.

Art. 18 - (Rimborsi)

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
2. Il diritto al rimborso nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata dal contribuente a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune si prescrive in cinque anni.
3. Su richiesta dell'interessato, per le aree divenute inedificabili, in relazione ad atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) ovvero a vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, si stabilisce il rimborso della maggiore somma versata tra l'imposta dovuta in base al valore calcolato ai sensi del comma 7, art. 5, del D.Lgs. n. 504/92 e l'imposta dichiarata, dovuta e versata sul valore determinato ai sensi del comma 5, dell'art. 5 della stessa legge, quale area edificabile.
4. Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate, né da parte del soggetto passivo sia intrapresa azione, ricorso



o quant'altro avverso la variante sopra richiamata e che la stessa sia efficace. Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate secondo le modalità e quant'altro previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 504/92.

Art. 19 - (Incentivi per il personale addetto)

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera p) del Decreto Lgs. N. 446/97, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'Ufficio Tributi in corrispondenza della realizzazione di particolari programmi, progetti obiettivo o comunque risultati notevolmente superiori ai programmi affidati. Tali compensi sono definiti con la contrattazione decentrata secondo le modalità e quant'altro previsto nel contratto collettivo di lavoro (C.C.N.L.).

Art. 20 - (Diritto di interpello)

1. Ogni contribuente, anche attraverso associazioni e comitati portatori di interessi diffusi, può inoltrare per iscritto al Comune, che risponde entro centoventi giorni, circostanziate e specifiche richieste di interpello in merito all'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, di cui al presente regolamento. La presentazione dell'istanza non ha effetto sulle scadenze previste dalla normativa in materia.
2. La risposta del Comune, scritta e motivata, rileva con esclusivo riferimento alla questione posta dall'interpellante.
3. In merito alla questione di cui all'interpello, non possono essere irrogate sanzioni amministrative nei confronti del contribuente che si è conformato alla risposta del Comune, o che comunque non abbia ricevuto risposta entro il termine di cui al comma 1.

Art. 21 - (Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio dell'anno 2003.