



comune di  
**PRATO**

## **Regolamento Imposta Comunale sugli Immobili**

Approvato con Delibera di Consiglio  
Comunale n. 92 del 31.05.2005  
Modificato con delibere di Consiglio  
Comunale

n. 68 del 28.04.2007  
n. 211 del 20.12.2007  
n. 199 del 23.12.2008  
n. 25 del 5.05.2011

## **Capo I: Principi Generali**

### **Articolo 1: Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento è adottato ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 e disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli immobili (I.C.I.).
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti in materia di Imposta Comunale sugli Immobili.

### **Articolo 2: Finalità del Regolamento**

1. La potestà regolamentare del Comune in materia di imposta comunale sugli immobili è esercitata dall'ente per conseguire il miglior livello di efficienza dell'attività impositiva e la semplificazione e lo snellimento delle procedure nei rapporti con i contribuenti.

### **Articolo 3: Definizione di fabbricati e aree**

1. Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'articolo 1 del D. Lgs. 504/1992 sono così definiti:

a) fabbricato: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano cui sia stato attribuito o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale, 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 allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

c) terreno agricolo: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa.

Sono tuttavia considerati TERRENI AGRICOLI, anche se si tratta di aree fabbricabili, quelli posseduti e condotti dai soggetti di cui all'articolo 6 che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verifica la seguente fattispecie: la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni, nonché degli appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'articolo 11 della Legge n° 9 del 9/01/1963, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nel caso di comunione la qualifica di imprenditore agricolo deve essere posseduta da almeno il 50% dei titolari.

### **Articolo 4: Area di pertinenza del fabbricato**

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato, 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 5: Fabbricati di interesse storico e artistico**

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o 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 mq. 14). La determinazione della rendita catastale si effettua mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale il fabbricato è situato(A/05 Cl 1).

#### **Articolo 6: Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale sia di fatto utilizzata una porzione prima della fine lavori, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento, ovvero dalla data in cui le stesse sono divenute atte all'uso o sono state di fatto comunque utilizzate. Conseguentemente, l'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.

#### **Articolo 7: Unità immobiliari tenute a disposizione**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, si intendono le unità immobiliari adibite ad abitazione e possedute in aggiunta a quella utilizzata come abitazione principale del possessore ad eccezione degli immobili concessi a titolo gratuito ai familiari in linea retta fino al 2° grado di parentela, anagraficamente ivi residenti.
2. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta per le abitazioni concesse in uso gratuito ai familiari in linea retta fino al 2° grado, è necessario comunicare l'esistenza delle condizioni suddette, entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento; tale comunicazione non deve essere ripresentata negli anni successivi in assenza di variazioni. In caso di tardiva presentazione della comunicazione richiesta, la riduzione sarà applicata a partire dall'anno di presentazione della stessa.

### **Capo II: Criteri per la determinazione di Aliquote e Detrazioni**

#### **Articolo 8: Aliquote e Detrazioni**

1. Il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni di imposta annualmente ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione.
2. La deliberazione dovrà tenere particolarmente conto:
  - a) delle effettive esigenze di acquisire al bilancio le risorse necessarie e per assicurare l'equilibrio economico-finanziario, motivate con idonei riferimenti nell'atto deliberativo tra i quali l'analisi delle variazioni che il gettito del tributo ha subito negli anni precedenti;
  - b) delle diversificazioni previste dalle norme vigenti;
  - c) delle agevolazioni previste per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale.
3. Le deliberazioni concernenti la determinazione dell'aliquota dell'imposta comunale sugli immobili sono pubblicate sulla "Gazzetta Ufficiale".
4. 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 anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale. In caso di mancata approvazione della delibera entro il suddetto termine le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.

5. Per gli immobili concessi in locazione e per quelli non locati secondo quanto disposto dall'art.2 comma 3 della legge 9.12.98 n.431 il Consiglio comunale può deliberare le aliquote anche in deroga ai limiti minimi e massimo previsti dall'art.6 comma 2 D.lgs 504/92.

### **Capo III: Esenzioni dell'Imposta**

#### **Articolo 9: Esenzioni**

1. Sono esenti dall'imposta:
  - gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, nonché dai Comuni proprietari ovvero titolari dei diritti, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio, dalle comunità montane, dai consorzi fra enti, dalle Aziende unità sanitarie locali, dalle Camere di commercio industria artigianato e agricoltura destinati esclusivamente ai propri compiti istituzionali;
  - gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art.87 comma 1 lettera c) del testo unico delle imposte dei redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni, destinati allo svolgimento delle attività assistenziali, per l'infanzia, educative previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della L. 20 maggio 1985, n. 222. che non abbiano esclusivamente natura commerciale. La presente esenzione si applica soltanto ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento, dall'ente non commerciale utilizzatore.

### **Capo IV: Agevolazioni**

#### **Articolo 10: Abitazione principale**

1. Sono considerate abitazioni principali ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili:
  - a) le abitazioni nelle quali il soggetto passivo ha la propria residenza anagrafica.
  - b) le abitazioni dei soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibita residenza anagrafica del socio preassegnatario;
  - c) l'unica abitazione posseduta sul territorio nazionale da un soggetto residente all'estero, purché non locata;
  - d) le abitazioni regolarmente assegnate dall'ex Istituto autonomo case popolari ora società Edilizia Pubblica Pratese S.p.A.;
  - 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 non risulti locata. Per poter usufruire delle agevolazioni di cui al presente punto è indispensabile che il soggetto passivo di imposta inoltri al Comune apposita domanda entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. Tale domanda deve essere annualmente riproposta
2. L'amministrazione comunale può in ogni momento verificare la sussistenza dei requisiti suddetti.

#### **Articolo 11: Pertinenze dell'abitazione principale**

1. E' considerata parte integrante dell'abitazione principale una sola pertinenza autonomamente censita ai fini catastali in categorie C/6 e C/7 oppure in categoria C/2, in quest'ultimo caso limitatamente alle cantine e alle soffitte facenti parte del medesimo stabile in cui è ubicata l'abitazione. Su di essa si estende la detrazione di imposta prevista per l'abitazione principale, ove da questa non completamente assorbita.

### **Capo V: Fabbricati inagibili o inabitabili**

#### **Articolo 12: Criteri di riconoscimento**

1. Si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati o le unità immobiliari:
  - a) per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
  - b) nei quali solai, tetti di copertura, muri, pilastri od altre strutture verticali e orizzontali hanno subito gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti di fornitura di acqua, gas, luce elettrica, fognature.
4. Lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere accertato:
  - mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente o dalla Azienda Sanitaria Locale, secondo le rispettive competenze, con spese a carico del proprietario
  - da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva, redatta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, che attesti l'esistenza delle condizioni suddette.
5. L'Amministrazione Comunale tramite la Società Risorse S.p.A. si riserva di accertare la sussistenza dei suddetti requisiti mediante l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Azienda Sanitaria Locale ovvero mediante propri tecnici o liberi professionisti all'uopo incaricati.

### **Articolo 13: Riduzione 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. Per poter fruire della riduzione il contribuente ha l'obbligo di presentare la certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o la dichiarazione sostitutiva, entro il 31 dicembre dell'anno in cui si è verificata l'inagibilità. In caso di tardiva presentazione della certificazione richiesta, la riduzione sarà applicata a partire dall'anno di presentazione della stessa.

## **Capo VI: Dichiarazione o denuncia**

### **Articolo 14 - Modalità di presentazione e termini di scadenza**

1. Per tutti i casi in cui permane l'obbligo di dichiarazione ICI, i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione degli immobili posseduti e denunciare le modificazioni intervenute, con gli stessi termini di scadenza della dichiarazione dei redditi, alla Società Risorse S.p.A., utilizzando il modulo stabilito da apposito decreto ministeriale.
2. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti 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.
3. Il termine per la presentazione delle dichiarazioni è quello di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la variazione ha avuto luogo.
4. I soggetti che alla data della scadenza avranno stipulato con la Società risorse S.p.A. apposita convenzione relativa, fra l'altro, all'invio delle dichiarazioni in via telematica secondo il tracciato allegato, potranno usufruire della proroga di due mesi sui termini di legge per la presentazione.

5. Sono esonerati dall'obbligo della dichiarazione gli immobili esenti o esclusi dall'imposta ai sensi di legge o di regolamento

## **Capo VII: Attività Accertativa e di Controllo**

### **Articolo 15: Accertamento**

1. La Società Risorse S.p.A. procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché dell'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente nei modi e termini di Legge, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli artt. 16 e 17 del D.Lgs 18.12.1997 n. 472, e successive modificazioni.
2. Si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997 n.218 e del Regolamento comunale sull'adesione, nonché i benefici previsti dai D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 471, n. 472, n.473 e successive modifiche e dal Regolamento comunale sulle sanzioni amministrative.

### **Articolo 16: Aggiornamento del classamento catastale**

- 1) In applicazione dell'art.1 commi da 336 a 339, della legge 30 dicembre 2004 n.311, ed in relazione alla determinazione dell'Agenzia del Territorio in data 16/02/05 (gazzetta ufficiale n.40/05) la Società Risorse S.p.A. avvalendosi dei servizi di supporto del Comune, individua le unità immobiliari di proprietà privata, non dichiarate in catasto o per le quali sussistono situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie, sulla base della constatazione di idonei elementi rinvenibili nell'archivio edilizio comunale, nell'archivio delle licenze commerciali, ovvero nei verbali di accertamento di violazioni edilizie, nella cartografia tecnica, nelle immagini territoriali o tratti da ogni altra documentazione idonea allo scopo.
- 2) La richiesta di aggiornamento catastale contiene:
  - a) i dati catastali dell'unità immobiliare quando disponibili, ovvero del terreno sul quale insiste la costruzione non dichiarata in catasto;
  - b) gli elementi oggetto della constatazione;
  - c) le modalità e i termini secondo i quali è possibile adempiere agli obblighi e le conseguenze in caso di inadempienza;
  - d) la data, qualora accertabile, cui riferire il mancato adempimento degli obblighi in materia di dichiarazione delle nuove costruzioni o di variazione di quelle censite al catasto urbano.

### **Articolo 17: Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo di cui al regolamento generale delle entrate tributarie, il competente organo in sede di predisposizione degli indirizzi e le politiche strategiche di cui alla relazione previsionale e programmatica, su proposta della Società Risorse S.p.A., individuerà le priorità nell'esercizio delle azioni di controllo secondo criteri selettivi informati a principi di equità e di efficienza con individuazione di gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo.

### **Articolo 18: Rapporti con il contribuente**

1. La Società Risorse S.p.A., nell'adempimento degli obblighi di legge, fornisce al contribuente, su specifica richiesta, tutte le informazioni relative alle aliquote vigenti e ai criteri di determinazione dell'imposta

## **Capo VIII: Versamenti**

### **Articolo 19: Aliquota e Riscossione**

1. Il contribuente ha l'obbligo di eseguire in autotassazione, entro il 16 giugno e 16 dicembre di ogni anno, il versamento, rispettivamente in acconto e a saldo, dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento è effettuato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del Comune.
2. In applicazione di quanto previsto, dal Regolamento generale delle entrate tributarie in ordine alle modalità di pagamento adottate e/o adottabili dall'ente, si stabilisce che il pagamento dell'imposta deve avvenire alla Società Risorse S.p.A. da parte del soggetto passivo tramite apposito bollettino di conto corrente reperibile presso il soggetto gestore del tributo, altri uffici pubblici, istituti bancari, CAAF ecc., ovvero attraverso l'utilizzo di sistemi alternativi promossi dall'Amministrazione (pagamenti telematici., ecc.) e da essa approvati.
3. E' facoltà del contribuente ai sensi dell'art.37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006 n.223 effettuare il versamento dell'imposta con le modalità del Capo III° del D.Lgs.9 luglio 1997 n.241 (Modello F24).
4. 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.
5. 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 di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

## **Capo IX: Disposizioni Finali e Transitorie**

### **Articolo 20: Disposizioni finali e transitorie**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge o regolamentari vigenti.
2. Il presente Regolamento entra in vigore dal momento dell'approvazione da parte degli organi competenti ed esplica i suoi effetti a partire dal 1° gennaio 2011.