

APPENDICE

1. DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE E TERRENO AGRICOLO

Agli effetti dell'ICI:

■ **per fabbricato**, si intende la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

- *per abitazione principale*, si intende, salvo prova contraria, quella in cui il contribuente ha la residenza anagrafica, come stabilito dall'art. 8, comma 2, del D. Lgs. n. 504 del 1992.

Si ricorda che l'art. 1 del D. L. 27 maggio 2008, n. 93, convertito dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, ha stabilito a decorrere dall'anno 2008, l'esenzione per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale del soggetto passivo, nonché quelle ad esse assimilate dal comune con regolamento o delibera comunale vigente alla data del 29 maggio 2008, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9.

■ **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti ai fini dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

A norma dell'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223 del 2006, un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso. Si considerano, tuttavia, non fabbricabili i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali, i quali sono condotti dagli stessi proprietari e sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Per la definizione di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale si veda la voce "terreno agricolo".

- *Aree fabbricabili in caso di utilizzazione edificatoria.*

In tale ipotesi, dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino al momento di ultimazione degli stessi (ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, qualora siffatto momento sia antecedente a quello dell'ultimazione dei lavori di costruzione), la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area, da qualificare agli effetti impositivi comunque come fabbricabile, indipendentemente dalla sussistenza o meno del requisito dell'edificabilità, senza computare, quindi, il valore del fabbricato in corso d'opera.

Analogamente, in caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione sull'area di risulta oppure in caso di recupero edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d), e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (attualmente recepito dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), la base imponibile ICI - dalla data di inizio dei lavori di demolizione oppure di recupero fino al momento di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero (ovvero, se antecedente, fino al momento dell'utilizzo) - è costituita solo dal valore dell'area, senza computare, quindi, il valore del fabbricato che si sta demolendo e ricostruendo oppure recuperando.

Ovviamente, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o recupero (ovvero, se antecedente, dalla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o recuperato è comunque utilizzato) la base imponibile ICI è data dal valore del fabbricato;

■ **per terreno agricolo** si intende il terreno utilizzato per l'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile. Si veda in proposito anche la voce "Esenzioni ed esclusioni", a pagina 14 e seguenti. Si tratta delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento di animali ed alle attività connesse dirette cioè alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese quelle dirette alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero alla ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

Come è noto, nel reddito dominicale dei terreni è compreso anche quello dei fabbricati riconosciuti rurali ai fini fiscali in quanto funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Si precisa che per coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali devono intendersi, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, le 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 dagli elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo). Detta definizione normativa vale non soltanto ai fini dell'applicazione delle agevolazioni recate dall'art. 9 del D. Lgs. n. 504 del 1992, ma anche a quelli della non edificabilità dei suoli di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 504 del 1992;



IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Istruzioni per la compilazione della dichiarazione

ISTRUZIONI GENERALI	2	MODALITÀ DI COMPILAZIONE	5
1. PREMESSA	2	6. GENERALITÀ	5
2. IN QUALI CASI OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI	2	7. FRONTESPIZIO	5
3. CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE	4	8. COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI	6
4. A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE	4	8.1. Casi di compilazione di più quadri per lo stesso immobile	6
5. PAGAMENTO DELL'ICI	5	8.2. Come compilare i singoli campi	7
		8.3. Modelli aggiuntivi	8
		8.4. Firma	9
		9. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	9
		10. SANZIONI AMMINISTRATIVE	9
		10.1. Importi delle sanzioni	9
		10.2. Ravvedimento	10
		APPENDICE	11

Vedi Pag 11