IMMOBILI INAGIBILI/INABITABILI

Condizioni:

1) NON SI HA ALCUNA VARIAZIONE AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'I.C.I. SE SI TRATTA DI IMMOBILI IL CUI DEGRADO FISICO E' SUPERABILE CON INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA (PUNTI A – B art. 31 Legge 457/78[1]);
2) SE SI TRATTA DI IMMOBILI PER I QUALI E' STATA RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE DI CUI AI PUNTI C – D – E (art. 31 Legge 457/78[1]) NON DEVE ESSERE APPLICATA LA RIDUZIONE AL 50% PER INAGIBILITA' MA AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'I.C.I. SI DEVE CONSIDERARE IL VALORE DELL'AREA FABBRICABILE.
3) SE GLI IMMOBILI NON SI TROVANO NELLE CONDIZIONI DI CUI AI PUNTI 1) E 2) MA IL DEGRADO FISICO SOPRAVVENUTO OD ESISTENTE NON E' SUPERABILE CON INTERVENTI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E' POSSIBILE APPLICARE LA RIDUZIONE DEL 50% PER INAGIBILITA' PRESENTANDO ATTO NOTORIO PREDISPOSTO DALL'UFFICIO TRIBUTI NONCHE' PERIZIA TECNICA A SUPPORTO DI TALE ATTO. SI PRECISA CHE LE SPESE RELATIVE ALLA PERIZIA TECNICA SONO A CARICO DEL CONTRIBUENTE.

Riferimenti di Legge:

(1) Legge 457/78 – Norme per l'edilizia residenziale.
"art. 31 – Definizione degli interventi – Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli uffici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
c) interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni".

D.L.vo 504/92 – Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della L. 23 ottobre 1992, n. 421.
"Art. 5 – Base imponibile
Comma 6) In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettera c) d) ed e), della L. 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."