

REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con delibera C.C. n. 20 del 21/3/2007

INDICE

- Art. 1 Ambito di applicazione e scopo del regolamento comunale*
- Art. 2 Area Fabbricabile - definizione*
- Art. 3 Determinazione del valore delle aree fabbricabili*
- Art. 4 Area di pertinenza del fabbricato*
- Art. 5 Base imponibile - Rendita catastale fabbricati*
- Art. 6 Base imponibile - Reddito dominicale terreni*
- Art. 7 Pertinenze dell'abitazione*
- Art. 8 Assegnatario della casa coniugale*
- Art. 9 Locazione Finanziaria –Assunzione della soggettività passiva - momento.*
- Art. 10 Esenzioni per immobili posseduti dallo Stato e da Enti Territoriali*
- Art. 11 Riduzione fabbricati inagibili o inabitabili*
- Art. 12 Determinazione base imponibile fabbricati di interesse storico e artistico*
- Art. 13 Detrazione abitazione principale*
- Art. 14 Agevolazioni per abitazioni principali*
- Art. 15 Agevolazioni per terreni agricoli*
- Art. 16 Attività di controllo*
- Art. 17 Versamenti e riscossioni*
- Art. 18 Rimborsi in genere*
- Art. 19 Rimborsi per dichiarata inedificabilità di area*
- Art. 20 Interessi moratori e compensativi*
- Art. 21 Entrata in vigore*

Articolo 1

Ambito di applicazione e scopo del Regolamento comunale

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall' articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), istituita con decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti ed altresì, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate comunali.

Articolo 2

Area Fabbricabile – definizione

Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n. 504/1992 e successivo decreto legge 4/7/2006 n. 223 art. 36 comma 2, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Provincia e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Articolo 3

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la 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 costituisce una conferenza di servizio chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario ed urbanistico o tecnico. Eventualmente possono essere chiamati esperti esterni, anche di uffici statali.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come previsto dal comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo 504/92, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma precedente.
3. Qualora il contribuente abbia liquidato e/o dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
4. Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da future modifiche allo strumento urbanistico vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'adozione del Comune delle nuove destinazioni urbanistiche.

Articolo 4

Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di un fabbricato si intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1 che ha capacità edificatoria residua ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria a decorrere dalla data del permesso a costruire fino al momento

del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori ovvero dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato o dalla denuncia di accatastamento se antecedente.

3. In caso di edificio in corso di costruzione comprendente più unità immobiliari e del quale solo una parte sia stata ultimata o comunque utilizzata, la superficie dell'area sulla quale prosegue la 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.

4. In caso di fabbricato collabente la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Articolo 5

Base imponibile - Rendita catastale fabbricati

1. Si intende per rendita risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, la rendita che sia stata annotata agli atti del catasto in data anteriore al 1° gennaio dell'anno di imposizione, come dimostrabile sulla base di certificazione del competente Ufficio tecnico erariale.

2. La modifica di una rendita catastale definitiva (già iscritta in atti e vigente in catasto) ha effetto, ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili a partire dalla data di annotazione negli atti del catasto, a meno che la modifica di rendita non sia relativa a fabbricati per i quali siano intervenute variazioni permanenti di carattere strutturale o funzionale.

3. L'iscrizione in atti di una rendita per un fabbricato per il quale prima dell'iscrizione medesima non risultasse annotata alcuna rendita in catasto e per il quale, conseguentemente, per gli anni di imposta antecedenti all'annotazione, il contribuente abbia utilizzato un valore determinato con riferimento alla rendita di fabbricati similari già iscritti in catasto, genera effetti anche per il passato, per cui, sulla base della rendita definitiva, il Comune provvede al conguaglio di imposta senza applicazione di sanzioni maggiorate degli interessi nella misura determinata dal Comune per ogni anno di imposta ovvero dispone il rimborso delle somme versate in eccedenza maggiorate degli interessi computati nella stessa predetta misura.

4. La rendita cd. "proposta" annotata in catasto sulla base della procedura prevista nel regolamento adottato con D.M. 19 aprile 1994 n. 701 ha natura di rendita provvisoria. Pertanto, nel caso in cui il competente U.T.E., entro i termini indicati al richiamato D.M. 701/94, ne rettifichi l'ammontare, il valore rettificato è assunto a base delle procedure di conguaglio, a partire dalla data di annotazione in atti della rendita cd. "proposta".

Articolo 6

Base imponibile - Reddito dominicale terreni

Per reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, si intende il valore annotato negli atti catastali comprovabile da idonea certificazione dell'Ufficio Tecnico Erariale. In caso di variazioni di reddito conseguenti a sopravvenute variazioni colturali, il reddito dominicale è assunto, per l'anno di imposizione, in misura equivalente a quella utilizzata ai fini dell'imposta sui redditi e con decorrenza dal 1° gennaio successivo a quello in cui le variazioni colturali si sono verificate a condizione che il contribuente produca apposita denuncia di variazione ICI entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le variazioni colturali stesse sono avvenute.

Articolo 7

Pertinenze dell'abitazione

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie), se destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale come nel caso di contiguità o prossimità della pertinenza all'abitazione principale.

2. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano a essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs n. 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso Decreto Legislativo. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Articolo 8

Assegnatario della casa coniugale

Il diritto del coniuge assegnatario dell'abitazione della ex casa coniugale, non può essere configurato come diritto reale di abitazione e, per l'effetto, non viene trasferita al soggetto assegnatario la soggettività passiva ai sensi dell'art.3 del Decreto Legislativo n. 504/92.

Articolo 9

Locazione finanziaria – Assunzione della soggettività passiva da parte del locatario - Momento

La stipulazione del contratto di locazione finanziaria va assunta come perfezionata e quindi operante ai fini del passaggio della soggettività passiva ICI dal locatore al locatario, nel successivo eventuale momento della consegna a quest'ultimo dell'immobile oggetto del leasing. A tale momento di consegna occorre altresì fare riferimento per individuare il "1° Gennaio dell'anno successivo" in ordine al passaggio della soggettività passiva dal locatore al locatario per i fabbricati a valore contabile.

Articolo 10

Esenzioni per Immobili posseduti dallo Stato e da Enti Territoriali

1. Gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti enti territoriali e dalle Aziende unità sanitarie locali sono esenti soltanto se destinati a compiti istituzionali.

2. I soggetti sopra elencati, per usufruire della esenzione suddetta, entro il mese di giugno dell'anno di competenza devono produrre al Comune l'elenco degli immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, con l'indicazione, oltre che della destinazione, dei dati catastali e quant'altro ritenuto necessario per l'individuazione di detti beni immobili.

Articolo 11

Riduzione fabbricati inagibili o inabitabili

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 e, comunque, in ogni caso solo a decorrere dalla data di presentazione della dichiarazione del proprietario come prevista all'art. 8, 1° comma, del Decreto Lgs.vo 504/92 .

1. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001.

2. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità è accertato dall'ufficio tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario. Qualora il contribuente si avvalga della facoltà di produrre dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R.445/2000 il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione mediante il proprio Ufficio Tecnico o mediante professionista esterno sempre con spese a carico del contribuente stesso.

Articolo 12

Determinazione base imponibile fabbricati di interesse storico e artistico

Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico 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 calpestabile e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq. 14, e, per la quantificazione del relativo valore la rendita, risultante mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare fra quelle previste per le abitazioni va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni stesse qualunque sia il gruppo o categoria catastale di appartenenza.

Articolo 13

Detrazione abitazione principale

1. Per abitazione principale del soggetto passivo si intende il luogo della dimora abituale, che si intende

coincidente, ai sensi del disposto dell'articolo 43 comma 2 del codice civile, con il luogo di residenza dello stesso soggetto passivo, determinato sulla base delle risultanze anagrafiche.

Il contribuente può dimostrare che la propria dimora abituale è, di fatto, in luogo diverso da quello di residenza anagrafica. In tal caso il funzionario che riceve la dimostrazione di cui al comma precedente è tenuto a darne segnalazione all'ufficio anagrafe del proprio Comune e del Comune nel quale il contribuente dichiara di avere la propria dimora abituale, al fine di consentire di apportare le necessarie variazioni anagrafiche a seguito di sopralluogo.

Il riscontro anagrafico che abbia dimostrato l'indebita applicazione della detrazione per l'abitazione principale comporta l'emissione di avviso di accertamento per il recupero dell'imposta non versata, con applicazione delle eventuali sanzioni e degli accessori.

Articolo 14

Agevolazioni per abitazione principale

1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e/o della detrazione per l'abitazione principale, in aggiunta a quanto disposto dalla legge ai fini I.C.I., sono equiparate all'abitazione principale:

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 condizione che la stessa non risulti locata;

b) L'abitazione concessa in uso gratuito ai genitori e/o figli è equiparata all'abitazione principale se nella stessa il parente anzidetto ha stabilito la propria residenza.

c) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro alloggio per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, esclusivamente dal coniuge e/o figli.

2. Le agevolazioni suddette devono essere richieste entro il mese di giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo dell'imposta su apposito modulo predisposto dal Comune e la sussistenza delle condizioni di cui ai punti a), b) e c) deve essere attestata mediante le modalità disposte dall'articolo 5, comma 5, del regolamento generale delle entrate;

3. Le agevolazioni suddette decadono con il cessare di una qualsiasi delle condizioni sopra elencate.

Articolo 15

Agevolazioni per terreni agricoli

1. Le detrazioni e le riduzioni previste dall'art. 9 D. Lgs 504 richiamato, si applicano anche quando i terreni stessi sono condotti da genitore, coniuge o figli, sempre ch  tali conduttori siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, iscritti negli appositi elenchi previsti dall'art.11 della legge n.ro 9/1963 e, anche, che il reddito ricavato dall'attivit  agricola sia superiore al 50% del complessivo reddito imponibile IRPEF, al netto di quello di pensioni, dichiarato per l'anno precedente.

2. L'agevolazione suddetta deve essere richiesta entro il mese di giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo dell'imposta, su apposito modulo predisposto dal Comune e la sussistenza delle condizioni di cui al punto 1) deve essere attestata mediante le modalit  disposte dall'art.5, comma 5 del regolamento generale delle entrate.

3. L'agevolazione suddetta decade con il cessare delle condizioni sopra richiamate.

Articolo 16

Attivit  di controllo

1. Per l'attivit  di controllo di cui all'art. 10 del Regolamento generale delle entrate, la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attivit  medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

2. La Giunta Comunale pu  attribuire compensi speciali al personale addetto all'ufficio tributi rapportati ai risultati raggiunti con l'azione di controllo e all'ammontare accertato.

Articolo 17

Versamenti e riscossioni

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 15 comma 1, del Regolamento generale delle entrate si stabilisce che l'esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, in aggiunta o in sostituzione della modalità del pagamento tramite il concessionario del servizio di riscossione o altre forme di legge possa avvenire anche mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune oppure direttamente sul conto di Tesoreria Comunale o ad altre modalità che l'Ente potrà attivare ivi compresa la riscossione on-line.
2. L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati tempestivamente da un contitolare anche per conto dell'altro, dal nudo proprietario anche per conto del titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile.
3. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:
 - a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario ovvero ad altro Comune non competente;
 - b) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
4. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protrato per i primi 15 giorni, si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni.

Articolo 18

Rimborsi in genere

1. Il rimborso dell'imposta versata in eccedenza può essere presentato entro cinque anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.
2. Il rimborso è eseguito entro 180 giorni dalla data di presentazione della domanda con le modalità indicate nel Regolamento generale delle entrate comunali.

Articolo 19

Rimborsi per dichiarata inedificabilità di area

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, con le modalità indicate nel Regolamento generale delle entrate e secondo quanto disposto nei commi seguenti.
2. La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi adottati dal Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.
3. L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:
 - a. per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa agricola, è rimborsata l'intera imposta versata;
 - b. per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.
4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
- b) le varianti agli strumenti urbanistici generali abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
- c) comunque, non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere degli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

Articolo 20

Interessi moratori e compensativi

In sede di formazione dei provvedimenti per la riscossione o per il rimborso gli interessi sono calcolati nella misura e con le modalità previste nel Regolamento generale delle entrate comunali

Articolo 21

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1/1/2007. Per quanto non ivi previsto si applicano le disposizioni di legge vigenti.