

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con delibera C.C. n. 13 del 13/03/2007

INDICE

1. Oggetto del regolamento
2. Pertinenze delle abitazioni principali
3. Agevolazioni ed esenzioni
4. Riduzione dell'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili
5. Determinazione livello imposta ICI
6. Determinazione del valore delle aree fabbricabili
7. Fabbricati di interesse storico e artistico
8. Validità dei versamenti dell'imposta
9. Modalità dei versamenti - differimenti
10. Interessi
11. Compensi incentivanti per il personale addetto all'Ufficio Tributi
12. Pubblicità del regolamento e degli atti
13. Entrata in vigore del regolamento

Art. 1 - Oggetto del regolamento.

1. Il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare viene esercitata la potestà attribuita ai comuni con il combinato disposto degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n.446, nonché dell'art.50 della legge 27 dicembre 1997, n.449.
2. Le norme del presente regolamento mirano a perseguire i fini determinati dalla legge con criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità e con le procedure previste.

Art. 2 - Pertinenze delle abitazioni principali.

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte a catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche in quota parte dell'abitazione principale sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza: il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.
3. L'assimilazione di cui al comma 1 consente di beneficiare dell'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale, se deliberata, e di detrarre dall'imposta dovuta sulla pertinenza la parte di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.
4. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n.504, del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.
6. Le norme di cui al presente articolo si applicano per gli immobili per i quali questo comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n.504, del 30 dicembre 1992, ed hanno effetto dal 1.1.1999.

Art. 3 – Agevolazioni ed esenzioni

1. Sono considerate abitazioni principali con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta od anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, entro il secondo grado. Per usufruire di tale agevolazione occorre presentare all'Ufficio Tributi, entro il termine di presentazione della dichiarazione ICI, apposita autodichiarazione del proprietario su modello predisposto dall'ufficio, da cui risulti il grado di parentela e i dati identificativi dell'immobile. Tale autodichiarazione, una volta prodotta, ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni della situazione.
2. Sono considerate direttamente adibite ad abitazione principale le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate.

3. L'esenzione prevista al punto i), del comma 1, dell'articolo 7 del d.Lgs. n. 504/1992¹, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati, con esclusione delle aree fabbricabili, ed a condizione che i predetti enti, oltre che proprietari, siano anche utilizzatori².

Art. 4 – Riduzione dell'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve comunque consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. I fabbricati devono risultare oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Pertanto, si considerano tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d) della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.
3. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:
 - a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
 - d) edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.
4. Non possono godere della presente riduzione i fabbricati non ultimati ed i fabbricati non completamente inutilizzati.
5. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento, anche con diversa destinazione d'uso. Ove risultino inagibili o inabitabili le singole unità immobiliari, le riduzioni di imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero fabbricato. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
 - a. Mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del proprietario cui spetta allegare la documentazione probatoria della situazione di fatto; l'U.T.C. stabilisce i criteri per la definizione dei costi della perizia a carico del richiedente;
 - b. Da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva redatta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000.
6. La riduzione di cui al presente articolo si applica:
 - a. Nel caso di perizia dell'Ufficio Tecnico comunale, dalla data in cui è stata richiesta la perizia stessa;
 - b. Nel caso di dichiarazione sostitutiva, dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione stessa.

¹ L'articolo 7, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, è il seguente: "Sono esenti dall'imposta: (...) i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, 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."

² Si veda la lettera c) del comma 1 dell'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446. L'articolo 7, comma 2-bis, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, come da ultimo sostituito dall'articolo 39, comma 1, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, dispone che l'esenzione in oggetto si applica solamente alle attività indicate alla lettera i) "che non abbiano esclusivamente natura commerciale". Infine la Corte Costituzionale, con ordinanza n. 429 del 4 dicembre 2006, ha precisato che l'esenzione a favore degli enti non commerciali spetta a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati per le attività ivi previste, siano anche posseduti dai medesimi enti e che il regolamento comunale non può modificare questa situazione, ma può solamente limitare tale esenzione ai fabbricati.

7. Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità od inabitabilità entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ovvero se antecedente, dalla data in cui il fabbricato – reso nuovamente agibile od abitabile – è comunque utilizzato.

Art. 5 - Determinazione livello imposta ICI.

1. In conformità alle prescrizioni di legge il Consiglio Comunale delibera i livelli della imposizione ICI relativa alle fasce di utilizzo degli immobili del territorio comunale.
2. I valori deliberati diventano, nei limiti temporali di validità, parte integrante del presente regolamento.

Art. 6 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune sulla base dei seguenti criteri:
 - a) individuazione di zone del territorio comunale che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;
 - b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari e degli atti di trasferimento della proprietà più significativi, con particolare riferimento agli atti stipulati dal Comune;
 - c) determinazione di valori medi che tengano conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.
2. I valori di cui al precedente comma 1 potranno essere aggiornati periodicamente con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.
3. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, secondo i criteri stabiliti dal comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti ai sensi del comma 1.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi determinati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore ai valori medi stabiliti dal comune, può comunicare all'Ufficio Tributi del Comune tali motivazioni allegando la relativa documentazione probatoria. In sede di accertamento, prenderà in esame tali motivazioni e verificherà la congruità del valore dichiarato, riservandosi di accettare ovvero rettificare il minor valore attribuito dal contribuente prendendo come riferimento gli effettivi valori di mercato.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.

Art. 7 – Fabbricati di interesse storico e artistico

1. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla Legge n. 1089 del 01/06/1939 e successive modificazioni la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'art. 5, comma 2, del D. Lgs. n. 504 del 30/12/1992. Qualora detti immobili siano censiti in categorie del gruppo C o D, per le quali la consistenza è espressa in metri quadrati od in metri cubi, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente comma, la superficie è trasformata in vani catastali dividendola per il coefficiente 16, con arrotondamento al mezzo vano.

Art. 8 - Validità dei versamenti dell'imposta.

1. I versamenti dell'imposta comunale sugli immobili eseguiti da un contitolare sono considerati regolarmente eseguiti anche per conto degli altri.
2. Resta fermo che eventuali provvedimenti diretti al recupero di una maggiore imposta sia in sede di liquidazione sulla base della dichiarazione che in sede di accertamento, od alla irrogazione di sanzioni devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun titolare per la sua quota di possesso.

Art. 9 - Modalità dei versamenti - Differimenti.

1. I soggetti obbligati possono eseguire i versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, tramite:
 - a) il conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale;
 - b) il versamento diretto presso la tesoreria comunale;
 - c) il versamento tramite il sistema bancario.Il procedimento di riscossione indicato nel presente comma non esclude il diritto del contribuente di procedere al versamento spontaneo del proprio debito tributario mediante F24, nel solo caso in cui ciò sia consentito espressamente dalla legge.
2. I termini per i versamenti di cui al precedente comma 1 sono differiti di 30 giorni nel caso in cui il contribuente sia stato colpito, nei dieci giorni precedenti la scadenza per il pagamento, da lutto di famiglia per la morte di un convivente o di parente entro il 2° grado.
3. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta pari o inferiore ad € 12,00 .
4. Non si fa luogo all'emissione di avvisi di accertamento qualora l'importo da versare, comprensivo delle sanzioni nonché degli interessi, se dovuti, risulti inferiore ad € 20,00;
5. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore ad € 5,00.

Art. 10 – Interessi

1. La misura annua degli interessi da applicare nei provvedimenti sanzionatori è pari al tasso d'interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

Art. 11 – Compensi incentivanti per il personale addetto all'Ufficio Tributi

1. In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della Legge 23/12/1996 n. 662 ed alla lett. p) del comma 1 dell'art. 59 del D. Lgs. 15/12/1996 n. 446, una percentuale del gettito è destinata al potenziamento dell'Ufficio Tributi e all'attribuzione di compensi al personale addetto. Si osservano le modalità seguenti:

La Giunta Comunale definisce con delibera adottata entro 30 giorni dall'approvazione del bilancio di previsione, due misure percentuali:

 - a) l'una, non inferiore all'1 per mille, a valere sul gettito dell'ICI riscosso nell'esercizio precedente;
 - b) l'altra, non inferiore al 10 per cento, da conteggiare sui maggiori proventi riscossi per ICI nell'esercizio precedente a seguito dell'attività di accertamento.
2. Almeno l'80% della sommatoria degli importi così determinati è destinato, con la stessa delibera di Giunta, all'attribuzione di compensi al personale dell'Ufficio Tributi su proposta del suo Responsabile; la differenza sulla sommatoria totale viene destinata al finanziamento di acquisti di attrezzature e dotazioni per l'Ufficio Tributi.

Art. 12- Pubblicità del Regolamento e degli atti.

1. Copia del presente Regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 13 - Entrata in vigore del Regolamento.

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007. Unitamente alla deliberazione di approvazione viene comunicato al Ministero delle Finanze entro 30 giorni dalla sua esecutività ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.