



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

**REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELLA
IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 in data 14/12/98 integrato con le modifiche introdotte con deliberazioni n.7 del 28/2/2001, n. 12 del 28/02/2005 3 n. 34 del 15/05/2006

INDICE

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1: Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Articolo 2: Area di pertinenza del fabbricato
- Articolo 3: Area fabbricabile
- Articolo 4: Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Articolo 5: Qualifica di coltivatore diretto e determinazione reddito dominicale dei terreni
- Articolo 6: Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)
- Articolo 7: Fabbricato parzialmente costruito

Titolo II DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

- Articolo 8: Dichiarazione o denuncia
- Articolo 9: Attività di controllo
- Articolo 10: Notificazione degli atti

Titolo III VERSAMENTI E RIMBORSI

- Articolo 11: Versamenti e riscossioni
- Articolo 11 bis: Dilazione del versamento
- Articolo 12: Rimborsi in genere
- Articolo 13: Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

Titolo IV AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Articolo 14: Detrazioni e riduzioni
- Articolo 15: Abitazione principale
- Articolo 16: Immobili posseduti da Enti non commerciali
- Articolo 17: Fabbricati inagibili o inabitabili

Titolo V DISPOSIZIONI FINALI

- Articolo 18: Potenziamento ed incentivazione dell'Ufficio tributi
- Articolo 19: Vigenza

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili - I.C.I., di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Articolo 2

Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo n. 504/1992, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.

2. L'area di cui al comma 1, se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Articolo 3

Area fabbricabile

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.

Articolo 4

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 al 1° gennaio di ciascun anno di imposizione delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune sulla base delle valutazioni formulate dal competente Ufficio Tecnico del Comune da effettuarsi avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In sede di prima applicazione la deliberazione è adottata entro il 31 gennaio 1999 ed ha effetto con

decorrenza dall'anno di imposta 1999. Con la medesima deliberazione sono altresì determinati sulla base dei predetti criteri i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune al primo gennaio di ciascuno degli anni dal 1993 al 1998 tenuto conto delle indicazioni già fornite ai contribuenti.

2. In sede di controllo da parte dell'ufficio non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili indicati dal soggetto passivo se superiori a quello determinato secondo i criteri stabiliti dal precedente comma.

3. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del Decreto Legislativo n. 504/1992.

Articolo 5

Qualifica di coltivatore diretto e determinazione reddito dominicale dei terreni

1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. b), e 9 del Decreto Legislativo n.504/1992, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, con corrispondente obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto dal primo gennaio dell'anno successivo.

2. Ai fini della determinazione del reddito dominicale dei terreni agricoli, qualora sia avvenuta variazione colturale regolarmente denunciata all'Agenzia del Territorio e non ancora annotata negli atti catastali, i contribuenti possono determinare il reddito dominicale della coltura effettivamente praticata mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo secondo le norme della legge catastale per ciascuna qualità e classe di terreno.

3. Nel caso in cui le variazioni di coltura comportino un aumento del reddito suddetta determinazione decorre dal periodo d'imposta successivo a quello in cui esse si sono verificate

4. Nel caso in cui le variazioni di coltura comportino una diminuzione del reddito suddetta determinazione decorre dal periodo d'imposta in cui esse si sono verificate se la denuncia di variazione all'Ufficio del Territorio è avvenuta entro i termini di legge ovvero dal periodo d'imposta in cui la stessa è stata presentata se la denuncia è avvenuta dopo detto termine.

5. La nuova determinazione del reddito dominicale del terreno dovrà essere comunicata attraverso la trasmissione all'ufficio comunale di copia del Modello di variazione colturale presentato all'ufficio del Territorio entro i termini previsti per la presentazione della dichiarazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili relativa all'anno in cui le determinazioni sono state applicate.

Articolo 6

Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10),

utilizzabile ai fini abitativi in quanto non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e non locata né data in comodato a terzi.

2. Agli stessi fini, s'intende per "residenza secondaria" o "seconda casa", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), arredata ed idonea per essere utilizzabile in qualsiasi momento e che il suo possessore (a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria) tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o in locazione.

Articolo 7

Fabbricato parzialmente costruito

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o, se antecedente, dalla data in cui è cominciata l'utilizzazione del fabbricato. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie complessiva risultante dalla capacità edificatoria dell'area e la superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">Titolo II DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI</p> |
|---|

Articolo 8
Dichiarazione o denuncia

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'articolo 10 del Decreto Legislativo n.504/1992.

2. Le denunce di cui sopra devono essere presentate entro il termine ultimo previsto fra quelli stabiliti dalle norme per l'invio telematico delle dichiarazioni dei redditi per le persone fisiche. Sono fatte salve le specifiche norme stabilite per i soggetti di cui all'art. 87 del D.P.R. 917 del 22.12.86 (T.U.I.R.) e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 9
Attività di controllo

1. La Giunta Comunale, qualora non ritenesse idoneo e/o sufficiente l'operato dell'ufficio tributi, può decidere le azioni di controllo ritenute più opportune concordandone con il Responsabile del tributo gli obiettivi e le modalità operative e valutando anche, con il medesimo, l'eventuale necessità di assegnare nuove risorse per l'adempimento dell'azione richiesta..

Articolo 10
Notificazione degli atti

1. La comunicazione degli avvisi e degli atti, che per legge devono essere notificati al contribuente, può essere effettuata, oltre che per il tramite del messo comunale, anche direttamente dall'ufficio comunale con l'invio, a mezzo raccomandata postale con ricevuta di ritorno, di plico sigillato.

2. Se il contribuente è presente di persona presso i locali dell'ufficio tributi, la notificazione può essere eseguita mediante consegna dell'atto, a mani del medesimo, da parte di persona addetta all'ufficio predetto, la quale, in tale caso, assume di fatto la qualifica di messo notificatore.

Titolo III

VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 11

Versamenti e Riscossione

1. Il Funzionario responsabile del tributo può prevedere, con propria determinazione, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria comunale, nonché il pagamento tramite sistema bancario.

2. L'imposta, proporzionatamente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, può essere versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo o da un contitolare anche per conto degli altri soggetti passivi, purchè, in quest'ultimo caso, la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

3. Il comma 2 non si applica nel caso in cui sia intervenuta richiesta di rimborso da parte del contitolare che ha versato in tutto od in parte l'imposta non di sua spettanza, nonché in caso di mancato riscontro alla richiesta di informazioni o invio di questionari di cui all'art.11, comma 3, del Decreto Legislativo 504/1992 da parte di uno o più contitolari. In tali casi si procede all'accertamento del tributo non regolarmente versato ed all'applicazione delle sanzioni.

4. Il disposto di cui ai precedenti commi 2, secondo periodo, e 3 si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.

5. Si considerano validi e, pertanto, non sanzionabili:

- a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
- b) i versamenti effettuati al Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

6. 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 ovvero per i successivi 16; si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni.

7. Nel caso in cui il pagamento dell'imposta sia avvenuto con un ritardo non superiore ad otto giorni di calendario dalla data prevista per legge, senza che il contribuente si sia ravveduto spontaneamente con le modalità stabilite dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97, la sanzione del 30% prevista dall'art. 13 D.Lgs. 471/97 è ridotta al 10%.

Articolo 11 bis

Dilazione del versamento

1. Il Funzionario responsabile può eccezionalmente consentire, su richiesta dell'interessato in comprovate difficoltà di ordine economico e se trattasi di tributi arretrati, il pagamento dei medesimi in rate mensili, di pari importo, fino ad un massimo di 12, previa applicazione, a partire dalla seconda rata, di interessi calcolati al tasso di riferimento della Banca Centrale Europea (ex. tasso ufficiale di sconto) vigente al momento della concessione. Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il debitore decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro 30 giorni dalla scadenza della rata non versata.

Articolo 11 ter

Sanzioni sull'accertamento di fabbricati ex-rurali

1. Limitatamente ai fabbricati che hanno perduto i requisiti previsti dall'art. 9 del D.L. 557/93 e successive modificazioni, qualora i contribuenti obbligati al pagamento del tributo forniscano entro 60 gg. dalla richiesta del Comune le informazioni e di dati di cui l'Ufficio Tributi necessita, effettuino il versamento delle somme risultanti dall'Avviso di Accertamento senza presentare ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale, oppure addivengano alla definizione attraverso l'accertamento con adesione, le sanzioni irrogate per omessa o infedele denuncia saranno rispettivamente del 20% e del 7,5% dell'imposta evasa.

Articolo 12

Rimborsi in genere

1. In aggiunta a quanto stabilito dall'articolo 13 del Decreto Legislativo 504/1992 (termine di tre anni dal giorno del pagamento per inoltrare richiesta di rimborso) è prevista la prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune.

2. Le somme da rimborsare costituiscono obbligazione pecuniaria ai sensi dell'articolo 1282 del codice civile per cui producono interessi di pieno diritto, i quali sono calcolati nella misura stabilita dall'articolo 13 del D.Lgs.504/1992 e decorrono dalla data in cui è stata effettuata la richiesta di rimborso. Conseguentemente, con riguardo alla prescrizione di tali interessi, trova applicazione il termine quinquennale di cui all'articolo 2948 del codice civile.

Articolo 13

Rimborso 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, secondo quanto disposto nei commi seguenti.

2. La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) 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, 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) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;
- c) le varianti agli strumenti urbanistici, generali o attuativi, abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
- d) comunque, non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

5. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.

6. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 2.

Titolo IV

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 14

Detrazioni e riduzioni

1. Spetta al Consiglio Comunale deliberare, con l'atto di determinazione dell'aliquota, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.

2. Per effetto della 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, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

Articolo 15

Abitazione principale

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente in conformità alle risultanze anagrafiche; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata) ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del Decreto Legislativo n. 504/1992:

- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da persona di età uguale o superiore ad anni 60 o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- b) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere presentata la richiesta di variazione;
- c) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dal coniuge o dai familiari in linea retta del possessore.

2. Il soggetto interessato deve attestare, entro il termine di versamento del saldo dell'imposta dovuta per ogni anno, la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione d'imposta o dell'aliquota ridotta adottata.

Art. 16

Immobili posseduti da Enti non commerciali

1. In applicazione delle facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 15/12/1997, n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'articolo 4 del Decreto Legislativo n. 504/1992, e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente Regolamento.

Art. 17

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.

2. 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 di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente Regolamento edilizio comunale.

3. A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo per 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, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano stati destinati;
- e) edifici mancanti di infissi o non allacciati alle opere di urbanizzazione primaria

4. 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.

5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione,

mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno. Qualora la verifica dia risultato difforme da quanto dichiarato dal contribuente, ic osti saranno addebitati al medesimo.

6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'Ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Titolo V

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 18

Potenziamento ed incentivazione dell'ufficio tributi

1. In relazione a quanto consentito dall'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 ed alla lettera p) del comma 1 dell'articolo 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n.446, è costituito un fondo destinato all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto alla attività di gestione e controllo dell'I.C.I.

2. Le modalità di quantificazione ed impiego del fondo di cui al precedente comma sono le seguenti:

- il fondo è alimentato:
 - a) dallo 0,2% dalle riscossioni per gettito I.C.I. dell'anno di cui si riferisce il fondo e del gettito relativo a versamenti volontari per anni d'imposta precedenti;
 - b) dal 5% del gettito I.C.I. relativo ad anni d'imposta precedenti in conseguenza del perseguimento dell'evasione.
- il fondo così determinato è ripartito dalla Giunta, su proposta del funzionario responsabile, previa verifica del raggiungimento degli obiettivi relativi alla gestione del tributo individuati con il piano esecutivo di gestione, fra il personale che ha partecipato alla attività di raccolta dati, gestione e controllo dell'I.C.I.

Articolo 19

Vigenza

1. Le norme di questo Regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 1999.

Reg_ici.doc (in word)