



COMUNE DI STAFFOLO

Regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili

Approvato con deliberazione C.C. n.61 del 29.5.2005

Modificato con deliberazione C.C. n. 33 del 30.6.2006

Modificato con deliberazione C.C. n. 56 del 27.12.2007

Regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili I.C.I.

ART. 1 FINALITA'

1 - Il presente Regolamento è adottato per disciplinare l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ed ha lo scopo di:

- a - ridurre gli adempimenti in capo ai cittadini;
- b - semplificare e razionalizzare i procedimenti di accertamento;
- c - potenziare la capacità di controllo e di verifica della platea contributiva;
- d - definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili;
- e - indicare i procedimenti per una corretta, efficace, efficiente ed economica gestione del tributo.

ART. 2 PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1 - Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati a qualsiasi uso destinati e di aree fabbricabili siti nel territorio del Comune.

ART. 3 ESCLUSIONI

1 - In via generale, gli immobili che non sono classificabili come aree fabbricabili, terreni agricoli o fabbricati sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta.

ART. 4 ESENZIONI

1 - Sono esenti dall'imposta i seguenti immobili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a - gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b - gli immobili di cui il comune è proprietario, ovvero titolare dei diritti di usufrutto, di uso, di abitazione o di enfiteusi sugli stessi, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio;
- c - i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- d - i fabbricati con destinazione ad usi culturali, quando al possessore non derivi alcun reddito, di cui all'art. 5 bis D.P.R. 26 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni;
- e - i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le destinazioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione e loro pertinenze;
- f - i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'undici febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 marzo 1929, n. 810;
- g - i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- h - i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla Legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette, quando al possessore non derivi alcun reddito;
- i - gli immobili posseduti ed 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, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a, della Legge 20 maggio 1985, n. 222.
- l - i terreni agricoli ai sensi dell'art. 7 comma 1, lettera h, del D.Lgs. n. 504/1992.

ART. 5 DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA

1 - Le aliquote sono stabilite dalla Giunta Comunale con delibera da adottarsi entro il 31 dicembre di ogni anno e comunque entro la data di approvazione del Bilancio Comunale, con effetto per l'anno successivo, entro i limiti di legge avendo riguardo alle necessità di bilancio ed ai criteri di equità fiscale.

2 - Il diritto all'eventuale aliquota agevolata si rileva dalla autocertificazione presentata dal contribuente ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 la quale si ritiene tacitamente rinnovata fino a che ne sussistono

le condizioni. L'autocertificazione deve essere consegnata entro il termine di presentazione della comunicazione di variazione di cui all'articolo 19 del presente regolamento.

3 - L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente.

ART. 6

BASE IMPONIBILE

1 - Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è il valore costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:

* 34 per la categoria C/1;

* 50 per il gruppo D e la categoria A/10;

* 100 per i gruppi A - B - C, esclusi i gruppi catastali C/1 - A/10

2 - Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (posseduti da imprese) non iscritti in catasto ed individuati al 3° comma dell'art. 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la base imponibile è determinata dal valore costituito dall'importo, al lordo, delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, aggiornato con i coefficienti indicati ai sensi del medesimo art. 5 del D.Lgs. n. 504/92.

3 - Per gli altri fabbricati non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, la base imponibile è il valore costituito con riferimento alla rendita dei fabbricati similari già iscritti.

4 - La base imponibile per gli immobili di interesse storico od artistico è determinato mediante l'applicazione della rendita catastale risultante dalla adozione della tariffa d'estimo di minor ammontare per le abitazioni, tra quelle previste per la zona censuaria ove è sito l'immobile.

5 - Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato secondo i criteri del successivo art.14.

ART. 7

SOGGETTO ATTIVO

1 - Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune in cui insiste, interamente o prevalentemente, la superficie dell'immobile oggetto di imposizione.

2 - La prevalenza viene intesa per una quota parte non inferiore al 50 % della superficie dell'immobile.

3 - Nel caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risulta ubicato l'immobile al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

ART. 8

SOGGETTI PASSIVI

1 - Soggetto passivo dell'imposta è il proprietario di immobili, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, di uso, di abitazione, di enfiteusi o di superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

2 - Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria. Il locatore o il locatario possono esprimere la procedura di cui al regolamento adottato con il decreto del ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali, ed estensione della procedura prevista nel 3° periodo del comma 1 dell'art. 11, in mancanza di rendita proposta il valore si determina sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo dell'imposta è il concessionario.

ART. 9

DEFINIZIONE DI FABBRICATO

1 - Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con l'attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quella unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.

2 - Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato.

3 - Il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero, se antecedente a tale data, dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, rilevato dalla residenza anagrafica.

ART. 10

UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE

1 - Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale si applica la detrazione prevista fino alla concorrenza del suo ammontare. L'eventuale somma eccedente è utilizzabile per la pertinenza.

2 - L'unità immobiliare adibita ad abitazione principale è quella in cui il soggetto passivo ha eletto la propria residenza anagrafica. *(modificato con atto C.C n.56 del 27/12/2007)*

Si considera parte integrante dell'abitazione principale una pertinenza (C2, C6, C7), anche se distintamente iscritta in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento della pertinenza, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento della pertinenza e che questa sia durevole ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

Ai fini del precedente periodo, si intende per pertinenza il garage o box auto, la cantina o la soffitta, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, ovvero ad una distanza lineare non superiore a 300 metri.

3 - Si considerano inoltre abitazioni principali:

a) le abitazioni concesse in uso gratuito ai parenti ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera e) del D. Lgs. N. 446/1997 *(articolo sostituito con atto C. C. n. 33/2006)*

b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, utilizzate direttamente dal socio assegnatario;

c) le abitazioni costituite da due o più unità immobiliari contigue (anche su piani diversi), ove il soggetto passivo ed i suoi familiari dimorano abitualmente, a condizione che entro due anni, pena decadenza dal beneficio e recupero del dovuto, sia presentata richiesta di unificazione all'Agenzia del Territorio. Per detto periodo è accordata la sola aliquota ridotta;

d) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente e certificato, a condizione che la stessa non risulti locata;

e) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini italiani, non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che la stessa non risulti locata;

f) gli alloggi regolarmente assegnati all'Istituto Autonomo Case Popolari.

4 - Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali ed è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

ART. 11

RIDUZIONI PER I FABBRICATI INAGIBILI ED INABITABILI

1 - L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, le cui strutture orizzontali (solai e tetto) e verticali (muri perimetrali) presentano gravi lesioni che possono costituire pericolo e rischio di crollo o per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione. La riduzione è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le suddette condizioni e decorre dalla data della richiesta (entro la scadenza di presentazione della comunicazione di variazione di cui art. 19 del presente regolamento).

2 - Per l'applicazione della riduzione l'esistenza delle caratteristiche di fatiscenza sopravvenute del fabbricato, non superabili con interventi di manutenzione, è determinata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

3 - Il proprietario può chiedere che l'inagibilità o l'inabitabilità venga accertata e certificata dal Servizio Tecnico Comunale, il cui costo sarà definito dal Dirigente del Servizio stesso e posto a carico del richiedente.

ART 12

FABBRICATI INVENDUTI

1 - Le imprese, che hanno per oggetto esclusivo o prevalente l'attività di costruzione ed alienazione di immobili, applicano l'aliquota ridotta al 4 per mille per un periodo di un anno, per i fabbricati o le porzioni di fabbricato, realizzati per la vendita e non venduti, liberi da persone e cose e comunque inutilizzati.

2 - Per beneficiare dell'aliquota agevolata, l'impresa deve autocertificare al Funzionario responsabile del tributo, entro 30 giorni, la data di ultimazione della costruzione, con la specificazione che la stessa è destinata alla vendita e entro 60 giorni dalla cessione dell'immobile deve comunicare i dati relativi agli acquirenti e la data del rogito.

ART. 13

DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

- 1 - Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti per l'anno di imposizione, così come specificate dal PRG vigente.
- 2 - Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile.
- 3 - Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che espletano la loro attività a titolo principale.

ART. 14.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

- 1 - Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
- 2 - I parametri su cui informare i criteri di valutazione sono, di massima, i seguenti:
 - A) la determinazione del valore di base avrà riguardo alla media aritmetica rilevabile:
 - dai valori definitivamente accertati dall'Ufficio del registro, ovvero dalle valutazioni da questo richieste all'Agenzia delle Entrate, secondo le modalità previste dal primo periodo dell'ultimo comma dell'art. 52 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26.04.1986, n.131;
 - dai valori di esproprio;
 - dalle valutazioni rese dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - dal valore ricavabile dall'incidenza del valore dell'area rispetto a quello del fabbricato.
 - B) zona territoriale di ubicazione;
 - C) rivalutazione;
 - D) superficie fondiaria;
 - E) indice di edificabilità;
 - F) destinazione d'uso prevista dal PRG;
 - G) oneri per lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione.
- 3 - I valori delle aree fabbricabili sono determinati annualmente e con separato atto, sulla base dei criteri di cui al comma precedente, dal Servizio Tecnico Comunale.

ART. 15

DECORRENZA

- 1 - Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al PRG, l'imposta si applica dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.
- 2 - Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al PRG, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

ART. 16

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

- 1 - In caso di espropriazione per pubblica utilità, se il valore dichiarato ai fini dell'I.C.I. per l'area fabbricabile risulta inferiore all'indennità di espropriazione, l'indennità corrisposta all'espropriato è pari al valore indicato nell'ultima comunicazione presentata.
- 2 - Qualora l'imposta pagata dall'espropriato, negli ultimi cinque anni, sia superiore a quella determinata dalla indennità di espropriazione, oltre alla indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta.

ART. 17

VERSAMENTI

- 1 - L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma imposizione tributaria.
- 2 - Il versamento dell'imposta si può effettuare complessivamente in unica soluzione entro il termine di scadenza della prima rata, oppure:

- prima rata entro il mese di Giugno, versando il 50% dell'imposta dovuta complessivamente, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione dell'anno precedente;
- seconda rata dall'1 al 20 Dicembre, versando il saldo dell'imposta dovuta complessivamente, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione dell'anno in corso.;

3 – L'imposta viene corrisposta mediante versamento diretto nelle casse del Tesoriere Comunale o a mezzo azienda speciale ai sensi dell'articolo 52, c. 5 del D.L.gs. 446/97.

4. – Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti tempestivamente effettuati ad un comune diverso da quello competente, quando viene data comunicazione dell'errore entro due anni al funzionario responsabile della gestione dell'imposta ed il Comune che ha incassato il tributo provvede all'accredito della somma.

5 - Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti tempestivamente effettuati ad un concessionario diverso da quello competente, nel caso in cui venga data comunicazione dell'errore al funzionario responsabile della gestione del tributo e sia possibile il recupero della somma stessa.

6 - Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il termine di 3 mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato.

7 - Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare per conto degli altri.

ART. 18

DILAZIONI DI PAGAMENTO

1 – Su specifica richiesta del contribuente in condizioni economiche di particolare disagio, il Responsabile del Servizio può prorogare il pagamento dell'annualità in ulteriori quattro rate.

2. – Nel caso di liquidazione e/o accertamento, il contribuente può richiedere la rateizzazione fino a sei rate bimestrali, con l'applicazione degli interessi calcolati al tasso legale vigente, qualora l'importo complessivo, comprensivo di sanzioni ed interessi sia pari o superiore ad euro 516,46 e nelle seguenti ipotesi:

a) singolo avviso;

b) somma di avvisi relativi a più annualità emessi contestualmente allo stesso soggetto passivo;

c) somma di avvisi relativi ad una o più annuali emessi contestualmente a più soggetti passivi presenti nello stato di famiglia anagrafico.

3. - Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata il debitore decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro trenta giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.

4. – Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 24 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e le conseguenti determinazioni del funzionario responsabile per la gestione del tributo.

ART. 19

COMUNICAZIONI E VERIFICHE

(soppresso con atto C.C. n.56 del 27/12/2007)

ART. 20

RISCOSSIONE COATTIVA

1 - Le somme liquidate dal Comune per l'imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 60 giorni dalla notifica dell'avviso sono rimosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 28-1-1988, n. 43 e successive modificazioni o R.D. 14-4-1910 n. 639 e successive modificazioni.

2 - Il ruolo deve essere formato e reso esecutivo non oltre il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello in cui l'avviso è stato notificato al contribuente ovvero, in caso di sospensione della riscossione, non oltre il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di scadenza del periodo di sospensione.

ART. 21

RIMBORSI

1 - Il contribuente, pena decadenza, può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di 3 anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

2 - Sulle somme non dovute saranno corrisposti gli interessi computati come previsto dall'articolo 17 della Legge n. 146 dell' 8 maggio 1998 e sue integrazioni e modificazioni.

ART. 22

SANZIONI ED INTERESSI

1 - Si applicano, in quanto compatibili, a tutte le violazioni al presente regolamento le disposizioni di cui ai D.Lgs. n. 471 - 472 - 473 del 18-12-1997 e successive modificazioni e del regolamento generale delle entrate.

ART. 23

CONTENZIOSO

1 - Contro "l'avviso di accertamento per omesso versamento I.C.I.", il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale secondo le disposizioni contenute nel D.Lgs. 31-12-1992 n. 546 e successive modificazioni.

ART. 24

FUNZIONARIO RESPONSABILE

1 - Con delibera della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti i poteri e le funzioni per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi, i decreti, appone il visto di esecutorietà sui ruoli coattivi e dispone i rimborsi.

ART. 25

RINVIO

1 - Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti all'imposta comunale sugli immobili.

ART. 26

ENTRATA IN VIGORE

1 - Il presente regolamento, entra in vigore il 1° gennaio 2008. *(modificato con atto C.C n.56 del 27/12/2007)*

2 - Entro 30 giorni dalla data in cui è divenuto definitivo, il regolamento e la relativa delibera consiliare sono trasmessi al Ministero delle Finanze - Direzione centrale per la Fiscalità locale.