

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

*(approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 11/07 e modificato con Deliberazione C. C. n°8/09;*

INDICE

## **TITOLO I** **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree
- Art. 3 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile
- Art. 4 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta.

## **TITOLO II** **AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 5 - Abitazione principale
- Art. 6 - Riduzioni di imposta
- Art. 7 - Esenzioni

## **TITOLO III** **DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

- Art. 8 - Dichiarazioni e denunce
- Art. 9 - Denunce e comunicazioni
- Art. 10 - Versamenti
- Art. 11 - Differimento dei termini per i versamenti
- Art. 12 - Accertamenti
- Art. 13 - Attività di controllo
- Art. 14 - Rimborsi
- Art. 15 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree
- Art. 16 - Contenzioso

## **TITOLO IV** **DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 17 - Norme di rinvio
- Art. 18 - Entrata in vigore

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI** **Art. 1 *Oggetto del Regolamento***

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Scilla nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15-12-1997, n. 446, e da ogni altra disposizione normativa.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

### **Art. 2 *Definizione di fabbricati ed aree***

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.lgt. 504/1997 sono così definiti:

- ***fabbricato***: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

- ***area fabbricabile***: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

- a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata

dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della legge 9/1/1963, n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;

b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari al 50% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;

- **terreno agricolo**: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa.

### **Art. 3 Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile**

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il comune determina periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili; non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 1/6/1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria A), la sua consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq 10 (Individuare la superficie media di un vano utilizzata dal competente Ufficio Tecnico Erariale per le abitazioni di tipo popolare o ultrapopolare.)

Nei casi di fabbricati in corso di costruzione, o soggetti ad interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992, ove siano terminati i lavori soltanto per alcune unità immobiliari, le unità non ultimate sono considerate aree fabbricabili ai fini della imposizione; l'area fabbricabile è quantificata riducendo l'area complessiva sulla quale sorge l'intero fabbricato di una quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria delle unità ultimate ed assoggettate a imposizione come fabbricato, e la volumetria complessiva del fabbricato.

### **Art. 4 Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta**

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

## **TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Art. 5 Abitazione principale**

*Si intende abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel comune ed i suoi familiari eleggono la residenza anagrafica, e si verifica nei seguenti casi:*

- a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;
- b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata;
- d) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari;
- e) abitazione concessa in uso gratuito, con contratto registrato presso la competente Agenzia delle Entrate, dal proprietario ai suoi familiari, da intendersi come i parenti fino al secondo grado, purché nella medesima abitazione il familiare ha stabilito la propria residenza e vi dimora abitualmente;
- f) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

*Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall'articolo 8, commi 2 e 3, del citato decreto n. 504 del 1992, è prevista la esenzione d'imposta.*

*L'agevolazione è subordinata alla presentazione della dichiarazione che attesti di non godere dei medesimi benefici per altri immobili in Italia.*

*Ai sensi dell'art. 1, comma 6, lettera b), della legge 24 dicembre 2007, n. 244, il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, determina l'imposta dovuta, in proporzione alla quota posseduta, applicando l'aliquota, le detrazioni e le esclusioni previste per l'abitazione principale. Le disposizioni del presente comma si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di*

*proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.*

*Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale -permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.*

*Sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché iscritte distintamente in catasto.*

#### **Art. 6 Riduzioni d'imposta**

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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. n fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:

Immobili 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 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4/1/1968, n. 15.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del successivo comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Con la deliberazione di cui all'art. 4 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione d'immobili; in tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni , dalla data di ultimazione del fabbricato.

Il comune può altresì stabilire aliquota agevolate, anche inferiori al 4 per mille, in favore dei proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

#### **Art. 7 Esenzioni**

Oltre alle esenzioni previste dall'art. 7 del D.lgt. 30-11-1992, n. 504, e dall'art. 1 D.L. 27-5-2008 n. 93, Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 24 luglio 2008, n. 126, si dispone l'esenzione per gli immobili posseduti dallo stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle Aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali

L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D.lgt. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano

posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore

### **TITOLO III DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

#### **Art. 8 Dichiarazioni e denunce**

Per gli obblighi di dichiarazione e denuncia di variazione si applicano le disposizioni dell'art. 10 del decreto legislativo 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 9 Versamenti**

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, qualora sia stata presentata dichiarazione o comunicazione congiunta;

I versamenti d'imposta possono essere effettuati, oltre che tramite il concessionario del servizio di riscossione tributi, alla tesoreria comunale (direttamente o mediante c/c postale intestato alla stessa), o tramite il sistema bancario. Le modalità saranno stabilite con Deliberazione della Giunta Comunale.

#### **Art. 10 Differimento dei termini per i versamenti**

Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:

- a) gravi calamità naturali;
- b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

#### **Art. 11 Accertamenti**

Il termine per la notifica di avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

L'avviso di accertamento può essere notificato a mezzo posta, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero tramite messo comunale appositamente nominato.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19/6/1997, n. 218.

Il servizio di accertamento, aggiornamento del catasto urbano, ai fini del recupero di aree di evasione fiscale, può essere affidato a ditte idonee mediante appalto pubblico.

#### **Art. 12 Sanzioni**

Le sanzioni si applicano secondo le disposizioni dei decreti legislativi n. 471, 472 e 473 del 18 dicembre 1997 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 13 Attività di controllo**

Con deliberazione annuale della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili.

La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione consentiranno la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa, ed ai collegamenti con banche dati utili.

#### **Art. 14 Rimborsi**

Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

È comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine *quinquennale* e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune

soggetto attivo del tributo.

#### **Art. 15 Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f), del D.lgt. n. 446/1997 è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.

In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.

L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:

- Per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'intera imposta versata.

- Per le aree che risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso di imposta pari alla differenza tra la somma dichiarata e corrisposta in base al valore delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.lgt. n. 504/1992 e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D.lgt. n. 504/1992.

Il rimborso compete per gli ultimi cinque anni.

Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:

a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;

c) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuati vi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente;

La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve accettare le condizioni sopra richiamate.

#### **Art. 16 Contenzioso**

Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D.lgt. 31-12-1992, n. 546.

### **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 17 Norme di rinvio**

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

#### **Art. 18 Entrata in vigore**

Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2007.