



COMUNE DI TORREGLIA

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)

Approvato con deliberazione di C.C. n. 2 del 03.03.2008

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del d. lgs n. 446 del 15.12.1997, disciplina l'Imposta Comunale sugli Immobili di cui al D. Lgs. N. 504/1992 e successive modificazioni.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2 - Abitazione principale

Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente.

In assenza di diversa documentazione fornita dal contribuente la dimora abituale è attestata dal certificato di residenza.

Art. 3 – Versamenti

L'Imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno in cui si è protrato il possesso.

Non si fa luogo al versamento quando l'importo non supera i 4,00 euro per ciascun soggetto passivo.

Art. 4 – Versamenti effettuati da un contitolare

In caso di immobili le cui quote di proprietà siano divise tra più soggetti, i relativi versamenti I.C.I., eseguiti cumulativamente da un contitolare anche per conto di tutti gli altri sono da ritenersi validamente e regolarmente effettuati come se fossero eseguiti da ciascun contitolare per la propria quota di possesso. Il contribuente che provvede al versamento anche per conto degli altri dovrà dare comunicazione all'Ufficio Tributi delle generalità degli altri contitolari e dell'immobile cui il versamento si riferisce.

Art. 5 – Gestione e riscossione.

Al fine di razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, si prevede la possibilità di effettuare, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite il concessionario della riscossione, il versamento sul conto corrente postale così come delineato dall'art. 59, comma 1, lett. n) del D. Lgs n. 446/1997.

E' inoltre ammesso l'accertamento nelle forme associate contemplate dagli artt. 30, 31 e 32 del D. Lgs 267/2000, nonché la possibilità di affidare a terzi, anche disgiuntamente, le attività di liquidazione, accertamento e riscossione secondo i criteri delineati dall'art. 52, comma 5, lettere a) e b) del D. Lgs n. 446/1997.

Art. 6 – Pertinenze

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera d) del D. Lgs. 446/97, sono considerate parti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto,

classificate o classificabili nella categoria catastale **C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), **C/2** (magazzini e locali di deposito), **C/7** (tettoie chiuse o aperte) destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche, fino ad un massimo di due **purché siano durevolmente ed esclusivamente a servizio dell'abitazione principale e non siano locate.**

2. L'assimilazione a fini ICI di cui al comma 1 del presente articolo non incide sulle modalità di determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare ed opera a condizione che il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento, anche in quota parte, dell'abitazione principale, coincida con il proprietario o il titolare del diritto di godimento della pertinenza.
3. La detrazione prevista dal comma 2 dell'art.8 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n.504, nel caso di assimilazione di cui al comma 1 del presente articolo, si applica sull'imposta complessivamente dovuta per l'abitazione principale e per le pertinenze accatastate nella categoria C/6, C/2, C/7, fino ad un massimo di due.

Art. 7 – Definizione delle aree edificabili.

Alla definizione introdotta dall'art. 2 comma 1 del D. Lgs 504/92 si aggiunge la precisazione che non si considerano fabbricabili le aree o porzioni di esse assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincoli di inedificabilità per il periodo in cui sussistono tali vincoli.

In caso di variazione degli strumenti urbanistici, l'immobile acquisisce o perde la caratteristica di "area fabbricabile" con le seguenti decorrenze:

- a) **per variazione da area inedificabile ad area edificabile dalla data di pubblicazione sul "BUR" Bollettino Ufficiale della Regione del relativo provvedimento**
- b) **per variazione da area edificabile ad area inedificabile dalla data di adozione da parte del consiglio comunale del relativo provvedimento.**

Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs n. 504/1992, non si fa luogo a procedere ad accertamento del loro maggiore valore venale nei casi in cui l'I.C.I. dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella apposita tabella approvata dalla Giunta Comunale.

Il valore viene determinato 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 dalla vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano per gli immobili per i quali è soggetto attivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs n. 504/1992, con effetto anche sugli anni d'imposta precedenti a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

Detti valori vengono applicati dal Comune nell'attività di accertamento solo qualora non vengano riscontrati valori superiori a quelli definiti, anche tramite verifica degli atti di compravendita o di altri negozi giuridici indicativi di trasferimento di diritti reali.

Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe all'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 4, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero quali quelli di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, la base imponibile è costituita dal valore dell'area compresa quella del sedime del fabbricato, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente,

fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque reso abitabile.

Art. 8 – Abitazioni concesse in uso gratuito a parenti. Agevolazioni.

Le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 1° grado, sono equiparate alle abitazioni principali se nelle stesse il parente in questione ha stabilito la propria residenza anagrafica e ci risieda abitualmente con i propri familiari. La concessione in uso gratuito dovrà essere comunicata all'Ente utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio Tributi entro il termine di versamento del saldo dell'imposta. A queste abitazioni è applicata l'aliquota ridotta prevista per le abitazioni principali e la detrazione per le stesse. La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi in assenza di modifiche dei presupposti. La comunicazione e i versamenti devono essere effettuati dal proprietario dell'abitazione.

Art. 9 - Ulteriore detrazione per l'abitazione principale a favore di famiglie numerose.

Viene istituita, per le famiglie numerose che siano proprietarie o titolari di altro diritto reale esclusivamente dell'abitazione principale e di una pertinenza, un' ulteriore detrazione cumulabile alle altre maggiori detrazioni ed agevolazioni previste dal Comune in materia di ICI.

Per famiglia numerosa si intende quella composta, oltre che dai genitori, da tre figli e oltre, fiscalmente a carico.

Per figli a carico si intendono figli minorenni e/o maggiorenni che non abbiano un proprio reddito superiore ad € 5.165,00.

Il reddito lordo del nucleo familiare non deve essere superiore alla cifra corrispondente ad € 15.000,00 moltiplicati per il numero dei componenti il nucleo stesso.

Per usufruire dell'ulteriore detrazione dovrà essere presentata richiesta su apposito modulo, predisposto dal Comune, entro e non oltre il 30 settembre di ciascun anno.

L'ulteriore detrazione viene fissata annualmente ed è utilizzabile fino al raggiungimento dell'imposta dovuta.

Art. 10 - Abitazioni di anziani o disabili con residenza in casa di ricovero . Agevolazioni

Ai sensi dell'articolo 3, comma 56, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, è considerata abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che hanno acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. A tale abitazione è applicata l'aliquota e la detrazione e l'eventuale maggiore detrazione previste per le abitazioni principali.

Art. 11 – Riduzioni d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

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.

In applicazione della facoltà di cui all'art. 59, comma 1, lettera h) del D.Lgs 15.12.1997 n. 446 e ai sensi dell'art. 31 comma 1, lett. c) e d) della L. 15.08.1978 n. 457 l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante o fatiscente) superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o

straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.

Sono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano in una delle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetti 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 a cose o persone, con rischi di crollo totale o parziale;
- c) fabbricati oggetto di ordinanza sindacale di demolizione o ripristino;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per i quali erano stati destinati.

Lo stato di inagibilità o inabitabilità è accertato da parte dell'ufficio tecnico comunale con perizia tecnica a carico del proprietario, o con ordinanza sindacale. Il contribuente ha altresì facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 nella quale dichiara:

1. che l'immobile è in stato di inagibilità e inabilità accertato secondo i criteri di cui al precedente comma 3
2. che l'immobile non è di fatto utilizzato, né sottoposto ad interventi di restauro o risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.

La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data indicata nella certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al comune della dichiarazione sostitutiva. Il comune si riserva comunque di controllare la veridicità di tali dichiarazioni mediante il proprio ufficio tecnico.

In ogni caso il contribuente deve comunicare al Comune la cessata situazione di inagibilità o inabitabilità.

Art. 12 – Differimento dei termini di versamento per situazioni particolari.

In caso di avvisi di accertamento, **emessi nel corso dello stesso mese**, che comportino il pagamento di una somma superiore a **€ 517,00** il responsabile di servizio stabilisce, su richiesta dell'interessato, il differimento e la rateizzazione con un massimo di n. 6 rate bimensili.

Tale agevolazione può essere concessa qualora sussistano le seguenti condizioni:

- Il cittadino che presenta tale richiesta deve appartenere alla **terza** fascia di reddito annuo previsto dal vigente Regolamento Comunale di Assistenza e Solidarietà, pari a **€ 15.493,71** per nucleo familiare, reddito determinato, così come indicato dall'art. 19 del regolamento stesso, nel modo seguente:
reddito netto del nucleo familiare (reddito lordo meno ritenute e trattenute), al quale vanno effettuate le seguenti detrazioni :
 - 1) l'eventuale affitto che il nucleo familiare deve pagare
 - 2) **€ 517,00** per il primo figlio a carico e **€ 1.033,00** per ciascuno dei figli successivi a carico
- Nel caso di cittadino singolo la fascia di reddito si riduce al 50%.
- Nel caso di reddito da lavoro autonomo all'interno della fascia indicata si dovrà esaminare caso per caso facendo riferimento al tenore di vita del nucleo familiare o del cittadino singolo;

Art. 13 – Interessi.

A partire dall'anno di imposta 1997 gli interessi per la riscossione delle somme dovute per imposta non versata e per i rimborsi dell'Imposta Comunale sugli Immobili si applicano nelle stesse misure previste in relazione alle imposte erariali.

Art. 14 – Accertamenti

Non si fa luogo ad alcun accertamento quando l'importo complessivo annuo, comprensivo di interessi e sanzioni , non superi i 10,33 euro.

Art. 15 - Istituzione fondo derivante dall'attività di accertamento

La Giunta Comunale può destinare una parte del maggior gettito dell'imposta derivante dall'attività di accertamento, al potenziamento dell'Ufficio tributi, ivi compresa la formazione del personale, l'attuazione di progetti finalizzati al miglioramento del servizio e l'attribuzione al personale addetto di compensi incentivanti.

La Giunta Comunale individua entro il 31 marzo di ciascun anno le quote in percentuale del maggior gettito d'imposta effettivamente riscosso da destinare alle finalità di cui al comma precedente. La quota destinata alla attribuzione di compensi incentivanti al personale dell'ufficio tributi non può comunque essere superiore al 10% dell'imposta recuperata.

L'erogazione dei compensi incentivanti è disposta dal Responsabile dell'Area entro il 31 marzo dell'anno successivo, sulla base delle somme effettivamente riscosse nell'anno finanziario e tenuto conto dell'apporto di ciascun dipendente dell'area all'attività di accertamento.