

Comune di

Commune de

VERRAYES

IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI

Regolamento

AGGIORNATO ALL'APRILE 2007
delibera di Consiglio n. 13 del 26.04.2007
(MODIFICHE E AGGIUNTE SOTTOLINEATE)

Art. 1
Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 dei decreti legislativi 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I., di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni.

Art. 1 bis

Presupposto dell'imposta

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Nel caso di fabbricati non iscritti a Catasto, ovvero che siano iscritti a Catasto senza attribuzione di rendita o con attribuzione di un classamento o di una rendita non conforme all'effettiva consistenza dell'immobile, ove sussistano i presupposti per l'imponibilità, il proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile è comunque tenuto a dichiarare il valore imponibile dell'immobile, in attesa dell'iscrizione dello stesso a Catasto, ed a versare la relativa imposta.

Il Comune verifica nei termini di legge la corrispondenza del valore dichiarato dal contribuente con il valore catastale attribuito all'immobile in relazione all'effettiva consistenza e destinazione d'uso dello stesso ed, in caso di difformità, provvede ad accertare l'imposta effettivamente dovuta, con applicazione dei relativi interessi e delle sanzioni, salvo che tale violazione non sia imputabile al contribuente.

Art. 2
Immobili utilizzati da Enti non commerciali

1. Si stabilisce che l'esenzione dall'I.C.I., prevista all'art. 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo n. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali di cui all'art. 87 comma 1 lettera c) del Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, compete esclusivamente per fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore.
2. *Sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dalle O.N.L.U.S., che operano sul territorio comunale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.*

Art. 3
Disciplina delle abitazioni principali

1. In aggiunta alle fattispecie d'abitazione principale, considerate tali per espressa previsione ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, è equiparata all'abitazione principale come intesa dall'articolo 8, comma 2 del decreto legislativo n. 504/1992 l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in un istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.
3. *Ai sensi degli artt. 52 e 59, comma 1, lettera e), del D.Lgs. 446/97, le abitazioni concesse in uso gratuito dal possessore ai suoi parenti in linea retta entro il I grado, sono equiparate alle abitazioni principali se nelle stesse il familiare ha stabilito la propria residenza e vi dimora abitualmente. A queste abitazioni è applicata l'aliquota prevista per le abitazioni principali e la detrazione prevista per le stesse*
4. E' considerata abitazione principale, agli effetti dell'applicazione del solo beneficio dell'aliquota ridotta, l'abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizza come abitazione principale.
5. *Entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione I.C.I. relativa all'anno di imposta in cui vengano applicate le agevolazioni di cui al comma 3, il contribuente che si avvalga di tali agevolazioni dovrà presentare idonea dichiarazione ICI.*

6. *Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera d) D.Lgs. 446/97, le pertinenze dell'abitazione principale usufruiscono dell'aliquota prevista per la stessa. Ai fini del presente articolo, possono rientrare nella nozione di pertinenza unicamente le unità immobiliari classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nel limite massimo di una pertinenza per ciascuna categoria. La pertinenza è considerata parte integrante dell'abitazione principale anche se distintamente iscritta in Catasto, purché appartenente al medesimo proprietario o titolare di diritto reale di godimento sull'abitazione e purché sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione. Alla pertinenza si applica la detrazione solo ed esclusivamente per la quota eventualmente non già assorbita dall'abitazione principale, traducendosi tale agevolazione nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non abbia trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale. Ove il contribuente non individui la pertinenza, l'agevolazione verrà conteggiata, tra le pertinenze funzionalmente collegate all'abitazione principale, su quella con la rendita catastale più elevata. L'abitazione principale e le sue pertinenze continuano in ogni caso a costituire unità immobiliari distinte e separate agli effetti stabiliti dal D.Lgs. 504/92, ivi compresa la determinazione per ciascuna di esse del proprio valore, sulla base dei criteri previsti dalla vigente normativa.*

Art. 4 Aree fabbricabili

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano Regolatore Generale approvato dal comune
2. Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.
3. Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.
4. *Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/92 e s.m.i., non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'I.C.I. dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati periodicamente e per zone omogenee dalla Giunta Comunale, sulla base dei valori di riferimento indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare istituito presso il Dipartimento del Territorio.*
5. *Al fine di agevolare lo svolgimento dell'attività di liquidazione/accertamento in relazione alle aree edificabili, la Giunta può individuare i valori di mercato attribuibili periodicamente alle suddette aree, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico ovvero da terzi professionisti.*

Art. 4 bis Determinazione dell'imposta per i fabbricati soggetti a ristrutturazione o a nuova costruzione.

In deroga a quanto previsto dall'art. 5 comma 6 D.Lgs. 504/92, in caso di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 5 agosto 1978, n. 457, che siano effettuati su fabbricati precedentemente dichiarati ai fini I.C.I., la base imponibile è costituita dalla rendita catastale o presunta attribuita all'immobile prima dell'esecuzione di tali interventi di recupero, ridotta del 50%, da computarsi fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

In caso di omessa dichiarazione di un fabbricato non iscritto in Catasto che abbia formato oggetto delle opere di cui al comma precedente, per gli anni precedenti alla ultimazione di tali opere ovvero all'utilizzo di fatto dell'immobile, la base imponibile verrà determinata sulla base del valore più elevato previsto per aree analoghe site nel territorio comunale.

I fabbricati parzialmente costruiti, che costituiscano autonome unità immobiliari, sono assoggettati all'imposta a decorrere dalla data di inizio della loro utilizzazione. La valutazione della residua superficie dell'area sulla quale sia in corso la restante costruzione viene ridotta, ai fini impositivi, in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte di fabbricato già utilizzata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Art. 5
Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati

1. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano inidoneità all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, art 31, comma 1, lettere a) b).
2. I fabbricati di cui al comma precedente devono presentare, a titolo esemplificativo, le seguenti caratteristiche:
 - mancanza della copertura;
 - mancanza dei serramenti;
 - mancanza delle scale di accesso;
 - strutture pericolanti (muri perimetrali, copertura, solai);
 - mancanza dell'impianto elettrico, idrico, sanitario.
3. Non è considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.
4. Sono fatte salve le situazioni di inagibilità o inabitabilità dovute a motivazioni di tipo igienico-sanitario riconosciute con provvedimento dell'Unità Sanitaria Locale (esempio: mancanza impianto idrico, sanitario, insalubrità).
5. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità, successivamente verificabile da parte del Comune.
6. Il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità è portato a conoscenza del Comune con la dichiarazione di cui all'art. 10 del decreto legislativo n. 504/1992.

Art. 6
Definizione dei fabbricati rientranti nell'art. 2 del D.P.R. 139/98

1. Con il seguente articolo si intende definire con maggior chiarezza quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n° 139: (art. 2 che introduce il comma 3 bis dell'articolo 9 del decreto Legge 30 dicembre 1993 n. 557)

fabbricati strumentali all'attività agricola:

- Si considerano corrispondenti a quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 N° 139 i fabbricati che siano, o siano stati, destinati per l'attività agricola (protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione) e non abbiano subito modificazioni.

Parti abitative non utilizzate di fabbricati strumentali all'attività agricola:

Si intendono facenti parti di questa tipologia di fabbricati, e perciò rientranti nell'articolo 2 che introduce il comma 3 bis dell'art. 9 del Decreto Legge 30 dicembre 1993 n. 557, perché ritenute minimali, le parti abitative del fabbricato se esistono le seguenti condizioni:

- mancanza di allacciamento alla rete elettrica;
- mancanza di allacciamento all'acquedotto;
- nel fabbricato sia prevalente la destinazione agricola, in qualsiasi caso la volumetria della parte abitativa non deve superare il 40%;
- non essere accatastati al catasto urbano (esclusa la categoria D10);
- non siano state richieste concessioni edilizie di recupero. Dal momento della richiesta di concessione edilizia di trasformazione l'imposta deve essere calcolata sulla base delle aree fabbricabili.
- Per semplificare le attività del contribuente il Comune, avvalendosi della rilevazione degli evasori in corso individuerà l'elenco puntuale dei fabbricati rientrante in questa categoria. L'elenco verrà pubblicato all'albo pretorio e di tale pubblicazione verrà data notizia alla popolazione. I possessori di fabbricati che, pur ritenendo di essere in questa categoria, non fossero stati inseriti in elenco potranno richiedere al Comune l'inserimento entro 60 giorni dalla pubblicazione.

La norma è valida a prescindere dalle caratteristiche dei proprietari.

2. Per quanto riguarda il riconoscimento della ruralità per la parte destinata ad edilizia abitativa previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139 (art.2 che modifica il comma 3 dell'art. 9 del Decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557) si applica la normativa più favorevole al contribuente per tutte le annualità dell'ICI purchè non esistano provvedimenti definitivi.

Art. 7 **Versamenti**

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
2. La disposizione di cui al comma precedente ha effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
3. Eventuali provvedimenti diretti al recupero di 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 contitolare per la sua quota di possesso.
4. Nei casi di decesso, il versamento può essere effettuato a nome del deceduto per l'intera annualità, soltanto per l'anno in cui è avvenuto. Nella determinazione dell'imposta, in particolare per l'eventuale applicazione della detrazione per l'abitazione principale, si dovrà tenere conto dell'effettiva situazione in essere nei confronti del deceduto.
5. Nel caso di calamità naturali di grave entità, il sindaco, con proprio provvedimento motivato, può stabilire il differimento e la rateizzazione del pagamento della rata ICI in scadenza.

Art. 7 bis **Interessi**

Con effetto dall'01.01.1995, sulle somme dovute al Comune dai contribuenti per imposte non versate o dovute dal Comune ai contribuenti per rimborso di somme indebite, si applicano gli interessi previsti per la riscossione dei tributi erariali, ai sensi del IV comma dell'art. 13 della legge 13 maggio 1999, n. 133, equiparando la misura dell'interesse previsto per il rimborso e la riscossione coattiva dell'imposta comunale sugli immobili a quella prevista per i tributi erariali; con effetto anche per i rapporti giuridici preesistenti e non ancora definiti e, pertanto, la misura per semestre compiuto è determinato come segue:

ANNO	TASSO ANNUALE	TASSO SEMESTRALE
1995	6%	3%
1996	6%	3%
1997	5%	2,5%
1998	5%	2,5%
1999	5%	2,5%

Per gli anni d'imposizione successivi al 1999 si applica la stessa misura di interesse prevista per la riscossione ed il rimborso dei tributi erariali, fatto salvo il caso in cui il tasso di interesse per i tributi erariali, superi il tasso di interesse per i tributi locali.

Per gli anni di imposizione successivi al 2007 si applicano le disposizioni del regolamento generale delle entrate

Art. 8 **Semplificazione**

1. La Giunta comunale, tenendo anche conto delle capacità operative dell'ufficio tributi, individua, per ciascun anno di imposta, sulla base di criteri selettivi informati a principi di equità e di efficienza, i gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo.
2. Per i predetti anni di imposta 1998 e precedenti, le operazioni di liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, sono effettuate sulla base di criteri selettivi fissati dalla Giunta comunale.
3. Non si dà luogo a liquidazioni ed accertamenti per la differenza d'imposta inferiore ai *dieci euro*.
4. Al fine di razionalizzare e semplificare le modalità di esecuzione dei versamenti si prevede che, sia per i versamenti in autotassazione che a seguito di accertamenti, gli stessi vengano effettuati sul conto corrente postale intestato al comune.
5. Con l'istituto del ravvedimento operoso è possibile regolarizzare le violazioni connesse alla dichiarazione ed al versamento dell'ICI a condizione che le violazioni in oggetto non siano state già constatate e che

non siano già iniziati accessi, ispezioni, verifiche od altre attività amministrative di accertamento di cui il contribuente abbia avuto formale conoscenza anche se è trascorso più di un anno dal termine di presentazione della dichiarazione.

6. L'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso deve essere versata in due rate di pari importo, nei termini previsti per legge, ovvero in un'unica soluzione da corrispondere entro la scadenza per il pagamento della prima rata. In deroga ad ogni diversa disposizione di legge ed in particolare all'art. 18, comma 1 L. 388/2000, l'imposta dovuta deve essere conteggiata sulla base delle aliquote e delle detrazioni approvate dal Comune per l'anno in corso, che il Comune si impegna a rendere note con tutte le forme di pubblicità, anche mediante strumenti telematici, entro il 30 aprile di ogni anno. I soggetti obbligati eseguono il versamento di quanto dovuto, sia in autotassazione che a seguito di accertamento/liquidazione, tramite apposito conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale, fatte salve diverse forme di riscossione, ove previste dal vigente regolamento generale delle entrate, tra cui in particolare il modello F/24, che può essere utilizzato per il versamento dell'I.C.I. soltanto ove tale forma di riscossione sia obbligatoriamente prevista per legge ovvero formi oggetto di apposita convenzione stipulata dal Comune con l'Agenzia delle Entrate. Ove il versamento tramite F/24 non formi oggetto di apposita convenzione stipulata dal Comune con l'Agenzia delle Entrate, il contribuente potrà comunque procedere al versamento utilizzando tale modello; tuttavia, nell'ipotesi in cui il versamento effettuato dal contribuente non venisse correttamente accreditato al Comune, il versamento verrà considerato omesso per la parte d'imposta non pervenuta all'Ente impositore. In tal senso, il Comune si obbliga a fornire apposita informativa ai contribuenti circa l'intervenuta stipulazione di apposita convenzione con l'Agenzia delle Entrate per l'utilizzo del modello F/24 per il versamento dell'I.C.I. L'importo minimo dovuto ai fini I.C.I. è pari ad € 2,00. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, esso va versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo.

art. 8 bis

Compenso per i controlli

Per il potenziamento dei controlli tesi al recupero dell'evasione tributaria, ogni anno, la giunta comunale può destinare con propria deliberazione una percentuale del gettito ICI, riscosso nell'anno a seguito dell'attività di controllo ed accertamento, all'incentivazione del personale addetto.

Art. 8 ter – Dichiarazione

I soggetti passivi d'imposta sono tenuti a dichiarare tutti i cespiti posseduti sul territorio comunale, nonché le eventuali variazioni e le cessazioni, mediante utilizzo del modello ministeriale di cui all'art. 10, comma 4 D.Lgs. 504/1992, ovvero, in mancanza, mediante apposito modello predisposto e reso disponibile dal Comune.

La dichiarazione deve contenere tutte le indicazioni utili ai fini del trattamento dell'imposta comunale sugli immobili, anche in relazione alle unità immobiliari regolarmente iscritte a catasto con attribuzione di rendita, e deve essere presentata entro il termine ultimo previsto per la presentazione in via telematica della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio ovvero in cui è avvenuta la variazione o la cessazione.

Art. 9

Efficacia della norma

Il presente regolamento è efficace dal 1° gennaio 1999.

Le modifiche al presente regolamento entrano in vigore e prestano i loro effetti, in deroga all'art. 3, comma 1 L. 212/2000, il 1° gennaio 2007, in conformità a quanto disposto dal Decreto del Ministero dell'Interno 19 marzo 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 26 marzo 2007 n. 71.

Art. 10

Normativa di rinvio.

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni dei decreti legislativi n. 504/1992 e n. 446/1997 e di regolamenti comunali in materia tributaria.