

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

INDICE SOMMARIO

- ART. 1 - PRESUPPOSTI DELL'IMPOSTA
- ART. 2 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO
- ART. 3 - DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE
- ART. 4 - VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
- ART. 5 - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE
- ART. 6 - DIVERSIFICAZIONE DELLE ALIQUOTE
- ART. 7 - UNITA' IMMOBILIARI EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE
- ART. 8 - ESENZIONE PER GLI ENTI TERRITORIALI E PER GLI ENTI NON COMMERCIALI
- ART. 9 - CARATTERISTICHE DI FATISCENZA DEI FABBRICATI
- ART. 10 - VERSAMENTI
- ART. 11 - RIMBORSI PER LE AREE SUCCESSIVAMENTE DIVENUTE INEDIFICABILI
- ART. 12 - ACCERTAMENTI
- ART. 13 - ATTIVITÀ DI CONTROLLO
- ART. 14 - SANZIONI
- ART. 15 - INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE
- ART. 16 - DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 1

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati e di aree fabbricabili siti nel territorio del comune, a qualsiasi uso destinati ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
2. Sono esclusi i terreni agricoli ai sensi della Circolare Ministeriale del 14.06.1993 n.9.

ARTICOLO 2

DEFINIZIONE DI FABBRICATO

1. Ai fini dell'imposta di cui all'art.1 per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto Edilizio Urbano.
2. Il fabbricato di nuova costruzione o ristrutturato, o recuperato, è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

ARTICOLO 3

DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

1. Per area fabbricabile s'intende 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.

2. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli 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 silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

ARTICOLO 4

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale, in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 analoghe caratteristiche. La Giunta comunale può determinare periodicamente per zone omogenee i valori

venali in comune commercio delle aree; in questo caso è precluso al Comune il potere di accertamento qualora il soggetto passivo abbia versato tempestivamente l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito, relativamente all'anno d'imposta per il quale lo stesso versamento è stato effettuato.

ARTICOLO 5

DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE

1. L'aliquota è stabilita dal Comune con deliberazione da adottare entro il 31 Ottobre di ogni anno o diverso termine fissato dalla Legge.

Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.

ARTICOLO 6

DIVERSIFICAZIONE DELLE ALIQUOTE

1. L'aliquota può essere diversificata, con riferimento ai seguenti casi:

- a) immobili diversi dalle abitazioni;
- b) immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale;
- c) alloggi non locati;
- d) per diverse tipologie di enti senza scopo di lucro;
- e) per le abitazioni principali;
- f) per l'abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizzi come abitazione principale.

2. L'aliquota può essere stabilita nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

3. L'aliquota può essere stabilita anche in misura inferiore al 4 per mille, a favore di 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 nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

ARTICOLO 7

UNITA' IMMOBILIARI EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Oltre quelle previste dalle leggi si considerano altresì abitazioni principali:

- a) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorchè possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenziali le unità immobiliari iscritte in

categoria catastale C/2 (depositi, cantine e simili), C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), purché ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, ancorché distintamente iscritte in catasto.

b) quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale entro il terzo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, zii e nipoti), al coniuge, ancorché separato o divorziato e agli affini entro il secondo grado (suoceri, generi e nuore, cognati) e da questi utilizzate come abitazione principale;

c) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

d) due o più unità immobiliari adiacenti occupate dalla stessa persona come abitazione principale e per le quali sia stata presentata richiesta di unificazione catastale

ARTICOLO 8

ESENZIONE PER GLI ENTI TERRITORIALI E PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

1. Oltre i casi previsti dalla legge l'esenzione si applica anche:

a) per i fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento, ed utilizzati da Enti non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

ARTICOLO 9

CARATTERISTICHE DI FATISCENZA DEI FABBRICATI

1. Si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati che per la loro condizione strutturale versano in una situazione di particolare degrado fisico e fatiscenza, preesistente o sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione, e di fatto non utilizzati. Allo scopo dovranno essere valutati lo stato di conservazione:

- a) delle strutture verticali, in particolare la presenza di lesioni in parete, d'angolo, nelle fondazioni o diffuse, che possano costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;
- b) delle strutture orizzontali, come i solai, gli archi, le volte, le tamponature, i tramezzi;
- c) della copertura;
- d) delle scale.

ARTICOLO 10

VERSAMENTI

1. I versamenti dovranno essere eseguiti di norma da ciascun contitolare. Si considerano comunque regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

2. Ove si verificassero particolari situazioni causate da gravi calamità naturali, con deliberazione del Consiglio comunale, potranno essere differiti i termini dei versamenti previsti dalle disposizioni legislative.

3. L'imposta dovuta deve essere corrisposta:

a) mediante versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il comune ovvero su apposito conto corrente postale intestato al predetto concessionario;

b) mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale, utilizzando gli appositi moduli predisposti dal comune;

c) mediante versamento diretto in Tesoreria comunale;

d) per il tramite del servizio bancario.

ARTICOLO 11

RIMBORSI PER LE AREE SUCCESSIVAMENTE DIVENUTE INEDIFICABILI

1. Il contribuente può richiedere al comune il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili, entro il termine di cinque anni dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge, la divenuta inedificabilità. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata dall'ultimo atto di acquisto dell'area tra vivi, e comunque per un periodo non eccedente i dieci anni. Può farsi luogo al rimborso solo alle seguenti condizioni:

a) il vincolo di inedificabilità deve perdurare per almeno tre anni;

b) non devono essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di alcun tipo di intervento;

c) il vincolo di inedificabilità deve avere caratteristiche di definitività.

ARTICOLO 12

ACCERTAMENTI

3. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218.

ARTICOLO 13

ATTIVITA' DI CONTROLLO

1. Le modalità relative all'attività di controllo, accertamento e censimento degli immobili comunali sono decise dalla Giunta comunale con propria deliberazione, sentito il funzionario responsabile.

2. L'attività di controllo può essere effettuata:

a) con utilizzazione diretta della struttura comunale: in questo caso la Giunta comunale fisserà gli indirizzi ed i criteri direttivi in base ad indicatori obiettivi di evasione per le diverse tipologie di immobili, nonché della complessità delle singole operazioni accertative. Delle relative linee operative

dovrà essere formato apposito progetto finalizzato. In questo caso può essere destinato al personale addetto un compenso incentivante da un minimo dell'1% ad un massimo del 2% del maggior gettito accertato. La giunta, in sede di approvazione del progetto fisserà la misura ed i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso;

b) con affidamento dell'incarico a ditta esterna: delle relative linee operative dovrà essere formato apposito progetto finalizzato, in linea con il capitolato speciale di appalto, che evidenzierà i diversi compiti e funzioni di competenza della struttura comunale e della ditta aggiudicataria. In questo caso può essere destinato al personale addetto, in rapporto al maggior carico di lavoro, un compenso incentivante da un minimo dello 0,5% ad un massimo dell'1% del maggior gettito accertato. La Giunta, in sede di approvazione del progetto, fisserà la misura ed i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso.

3. La Giunta comunale ed il funzionario responsabile cureranno comunque il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

ARTICOLO 14

SANZIONI

1. Si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie stabilite dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento .

ARTICOLO 15

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

1. In caso di espropriazione di area fabbricabile, qualora il valore dell'area computata sull'imposta pagata sia inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti, la stessa indennità è ridotta ad un importo pari al valore per cui è stata pagata l'imposta.

ARTICOLO 16

DISPOSIZIONI FINALI

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