



COMUNE DI CILAVEGNA

**REGOLAMENTO
IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 22.12.2008 –
Esecutiva per decorrenza dei termini, D.Lgs. 267/00, il 3.01.2009.

INDICE

Articolo 1	Oggetto del regolamento.
Articolo 2	Definizione di fabbricati ed aree.
Articolo 3	Soggetti passivi
Articolo 4	Soggetto attivo
Articolo 5	Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili
Articolo 6	Determinazione dell'aliquota e dell'imposta
Articolo 7	Abitazione principale
Articolo 8	Esenzione per abitazione principale
Articolo 8 bis	Detrazioni d'imposta
Articolo 9	Riduzioni d'imposta
Articolo 10	Esenzioni
Articolo 11	Versamenti
Articolo 12	Differimento dei termini per i versamenti
Articolo 13	Dichiarazioni
Articolo 14	Contenzioso
Articolo 15	Incentivazione per l'attività di controllo ed accertamento
Articolo 16	Interpello del contribuente
Articolo 17	Norme di rinvio
Articolo 18	Entrata in vigore

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di CILAVEGNA nell'ambito della potestà regolamentare ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, degli artt. 52 e 59 del Decreto Legislativo 15.12.1997, n. 446, della Legge 27.07.2000 n. 212, della Legge 27.12.2006 n. 296, e di ogni altra disposizione normativa.

Art. 2 – DEFINIZIONE DI FABBRICATI ED AREE.

1. Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 504/92 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 disponibilità 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 adottato dal Comune (art. 36 comma 2 D.L. 223/2006). Sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale e sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
-) terreno agricolo: terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli, al fine dell'applicazione del presente tributo, i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo, così come precisati dagli articoli 2082 e 2083 del Codice Civile.

2. Ai fini del comma precedente del presente articolo, la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli è rivolta alle persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto dal primo gennaio dell'anno successivo.

3. L'iscrizione negli elenchi ed agli istituti previdenziali è accertata d'ufficio, ove necessario, ai sensi delle disposizioni vigenti.

ART. 3 – SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, 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.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario.

Art. 4 – SOGGETTO ATTIVO

1. L'imposta è accertata e riscossa dal Comune di CILAVEGNA per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente sul proprio territorio.

Art. 5 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il competente organo comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali minimi 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. Tali valori trovano applicazione anche per gli anni successivi, qualora non si determini diversamente a norma di legge.
2. Qualora il contribuente dichiara ai fini ICI il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori minimi determinati dal Comune, il medesimo non potrà richiedere alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta eventualmente versata.
3. Per le aree divenute inedificabili a seguito di adozione di nuovo strumento urbanistico comunale, il contribuente non potrà richiedere il rimborso dell'imposta pagata negli anni precedenti.

Art. 6 – DETERMINAZIONE DELL'ALIQUTA E DELL'IMPOSTA

1. L'aliquota è stabilita dal competente organo comunale, con provvedimento da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Se la deliberazione non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota vigente per l'anno precedente. (comma 169 art. 1 Legge 296/2006)
2. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite (salvo diverse disposizioni legislative), con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopi di lucro.

L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente nel Comune.

Art. 7 – ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Sono considerate abitazioni principali ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili:

- l'abitazione nella quale il soggetto passivo ha la propria residenza anagrafica, salvo prova contraria; (art 1 comma 173 lettera b Legge 296/2006);
- le abitazioni di residenza dei soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- le abitazioni regolarmente assegnate dall'Istituto autonomo case popolari;
- le abitazioni possedute a titolo di proprietà o altro diritto reale da anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata;
- L'abitazione posseduta dal 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, a condizione che il soggetto medesimo non sia titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale

2. E' altresì equiparata all'abitazione principale l'unità immobiliare concessa in uso gratuito ed utilizzata come residenza anagrafica:

- a) dai parenti in linea retta e collaterali fino al 2° grado;
- b) dal coniuge, anche se separato o divorziato;
- c) dagli affini entro il 2° grado;

purchè utilizzata dagli stessi come abitazione principale.

Tale equiparazione è estesa anche alla concessione gratuita di quote di proprietà o altri diritti reali a favore delle persone sopraindicate.

Per poter usufruire delle agevolazioni previste dal presente comma il soggetto passivo inoltra al Comune apposita domanda entro il termine di versamento della rata di acconto. Tale domanda non deve essere riproposta sino a variazione.

3. E' considerata parte integrante dell'abitazione principale una sola pertinenza autonomamente censita ai fini catastali in categorie C/6, C/7 oppure in categoria C/2. In questo ultimo caso limitatamente alle cantine e soffitte facenti parte del medesimo stabile dell'abitazione.

4. Il Comune può in ogni momento accertare la sussistenza dei requisiti suddetti.

Art. 8 – ESENZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. A decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo così come definita dal precedente art. 7, 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 Decreto n. 504/92.

Art. 8bis – DETRAZIONI D'IMPOSTA

1. Per le unità adibite ad abitazione principale che non beneficiano dell'esenzione d'imposta di cui all'art. 1 D.L. 93/08, l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.
2. Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 6, in alternativa può prevedere un riduzione percentuale dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.
3. Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

Art. 9 – RIDUZIONI D'IMPOSTA

1. 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.
2. Il 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.
3. Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale, regionale e 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, allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.)

4. 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 04.01.1968, n. 15 e successive modificazioni.

5. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del precedente comma, mediante l'ufficio tecnico comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

6. La riduzione del 50% ha decorrenza dalla data di presentazione della dichiarazione.

Art. 10 - ESENZIONI

1. Per le singole fattispecie di esenzione dall'imposta si rinvia alle disposizioni normative dell'art. 7 del D. Lgs. 504/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 11 - VERSAMENTI

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo per anni solari, proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso nei quali si è protrato il possesso, computando per mese intero il possesso di durata pari o superiore a quindici giorni; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

2. I versamenti d'imposta possono essere effettuati tramite l'agente di riscossione competente per provincia, tramite la Tesoreria Comunale (direttamente o mediante c/c postale intestato alla stessa), tramite il sistema bancario o mediante modello F 24.

3. Il procedimento di riscossione indicato nel precedente comma non esclude il diritto del contribuente di procedere al versamento spontaneo del proprio debito tributario mediante F 24 nel solo caso in cui ciò sia consentito espressamente dalla legge.

4. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore è tenuto al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale, entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

5. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta inferiore a Euro 2,07.=.

Art. 12 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI PER I VERSAMENTI

1. 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 in caso di gravi calamità naturali oppure gravi e particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

Art. 13 – DICHIARAZIONI

1. Per le dichiarazioni si utilizzeranno i modelli approvati con decreto ministeriale a valere su tutto il territorio nazionale, limitatamente ai casi previsti dalla normativa vigente.

2. Il termine per la presentazione delle dichiarazioni è quello stabilito dalla legge, cioè entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la variazione ha avuto luogo. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura.

3. In applicazione a quanto disposto dalla L. 383/01, per le successioni aperte dal 25 ottobre 2001, gli eredi e i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI.

Art. 14 – CONTENZIOSO

1. Avverso gli avvisi di accertamento, i provvedimenti che irrogano le sanzioni, i ruoli, i provvedimenti che respingono le istanze di rimborso, disposti dall'ufficio competente nell'espletamento delle attività di controllo previste dalla normativa vigente, può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 636, nel D.Lgs 546/92 e successive modificazioni.

Art. 15 – INCENTIVAZIONE PER L'ATTIVITA' DI CONTROLLO E ACCERTAMENTO

1. Ai fini del potenziamento dell'ufficio tributi e per incentivare l'attività di controllo è istituito un fondo in misura non superiore al 10% delle somme regolarmente riscosse nell'anno precedente, a seguito di emissione di avvisi di liquidazione e accertamento ICI. Tale fondo viene destinato all'erogazione di compensi da ripartire annualmente tra il personale dell'ente che ha partecipato a tale attività.

2. La Giunta comunale è competente alla regolamentazione delle relative modalità e alla concreta determinazione della percentuale da applicarsi, tenuto conto dell'entità delle somme effettivamente riscosse ai sensi del comma precedente, nel limite percentuale massimo dal medesimo stabilito

Art. 16 – INTERPELLO DEL CONTRIBUENTE

Art. 11 L. 27/07/2000 N. 212

1. E' ammesso interpello da parte di ciascun contribuente relativamente a casi concreti e personali, solo quando esistano obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito della norma tributaria.
2. L'ufficio tributi provvede entro 120 gg. dal ricevimento ad accogliere o respingere l'istanza del contribuente tramite comunicazione scritta con Raccomandata A.R.
3. Limitatamente alla questione oggetto dell'istanza di interpello, non possono essere irrogate sanzioni nei confronti del contribuente che non abbia ricevuto risposta dall'amministrazione finanziaria entro il termine di cui al comma 2.
4. In caso di mutamento di parere da parte dell'Ente, lo stesso invia relativa comunicazione scritta secondo le modalità citate al comma 2 con validità decorrente dalla prima scadenza di imposta utile, successiva a quella di ricezione della comunicazione.

Art. 17 – NORME DI RINVIO

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 504 del 30.12.1992, istitutivo dell'imposta, e sue successive modificazioni ed integrazioni, le disposizioni di cui alla Legge 296 del 27.12.2006, nonché del regolamento generale delle entrate, e ogni altra disposizione normativa vigente in materia di Imposta Comunale sugli Immobili.

Art. 18 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore il 01 gennaio 2009