



Comune di Serravalle Scrivia

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

- **Approvato con deliberazione dal Consiglio Comunale n. 12 del 29/04/2005**
- **Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 18/04/2007**

- **INDICE**

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento.
- Art. 2 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 3 - Determinazione delle aliquote e delle detrazioni di imposta
- Art. 4 - Abitazione principale
- Art. 5 - Pertinenze dell'abitazione principale
- Art. 6 - Riduzioni di imposta
- Art. 7 - Esenzioni
- Art. 8 - Versamenti
- Art. 9 - Differimento dei termini di versamento
- Art. 10 – Dichiarazione/denuncia
- Art. 11 – Attività di controllo
- Art. 12 – Avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio
- Art. 13 – Avviso di accertamento per liquidazione d'imposta o di maggior imposta
- Art. 14 – Rimborsi
- Art. 15 – Entrata in vigore

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento viene adottato ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e disciplina le materie di cui all'art. 59 dello stesso Decreto , relativamente all'Imposta Comunale sugli Immobili.
2. Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento si applicano le disposizioni generali previste dal Decreto Legislativo n. 504 del 30/12/1992 e successive modificazioni ed integrazioni relativamente all'Imposta Comunale sugli Immobili.

Art. 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.
2. La Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Tali valori hanno effetto con riferimento all'anno di imposta successivo a quello in corso alla data della adozione della suddetta deliberazione.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori determinati nella deliberazione della Giunta, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata.

Art. 3 - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELLE DETRAZIONI DI IMPOSTA

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate con deliberazione dell'organo competente, nel rispetto dei limiti previsti dalla Legge.
2. Le aliquote possono essere diversificate con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati, avendo riguardo alle necessità di bilancio e ai criteri di equità fiscale.
3. La Giunta Comunale può anche determinare una maggiore detrazione per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale

Art. 4 - ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Per abitazione principale si intende quella posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, da soggetto passivo a condizione che sia ivi residente e vi dimori abitualmente.
2. Vengono altresì considerate abitazioni principali:
 - a) Abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa residenti nel Comune, per l'unità direttamente adibita ad abitazione principale;
 - b) Alloggio regolarmente assegnato dall'Agenzia Territoriale per la casa.
 - c) Abitazione posseduta a titolo di proprietà o 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.
 - d) Abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.
 - e) Abitazione di proprietà di persona fisica residente in comune diverso in abitazione con contratto registrato e che viene locata, con contratto registrato, a soggetto che la utilizza come abitazione principale.
 - f) Abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (parenti in linea retta fino al secondo grado ed affini fino al primo grado), con contratto di comodato regolarmente registrato. Le agevolazioni di cui al presente comma non possono essere applicate in favore dello stesso soggetto passivo con riferimento a più di due immobili concessi in comodato.
3. La concessione in uso gratuito ed il grado di parentela si rilevano da apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da presentare dal proprietario o usufruttuario entro il termine del pagamento a saldo dell'imposta e si ritiene tacitamente rinnovata sino a che ne sussistano le condizioni.
4. Sono equiparati all'abitazione principale, ai soli fini dell'applicazione dell'aliquota
 - a. L'unità immobiliare posseduta dal coniuge non assegnatario dell'immobile a seguito di sentenza di separazione o di divorzio. Tale previsione presuppone che il coniuge assegnatario utilizzi l'immobile a titolo di abitazione principale.
 - b. I fabbricati realizzati per la vendita o locazione e non venduti o locati dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili. In tale caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a quattro anni dalla data della conseguita abitabilità.
 - c. I fabbricati sottoposti ad interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o a interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico, architettonico o di particolare interesse urbanistico. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di anni tre dall'inizio dei lavori.

Art. 5 - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (limitatamente ad una cantina o una soffitta) e un immobile di categoria C/6 o C/7, destinate ed effettivamente utilizzate a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).

2. Le agevolazioni per l'abitazione principale si estendono alle pertinenze, anche se distintamente iscritte a catasto. L'estensione opera a condizione che il proprietario (o il titolare di diritto reale di godimento) dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario della pertinenza e che questa sia esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

Art. 6. - RIDUZIONI DI 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. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità, 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.
2. Si definiscono "fabbricati o unità immobiliari inagibili o inabitabili" quelli che presentano le seguenti caratteristiche:
 - 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 far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) Edifici per i quali è stato emesso provvedimento dall'Amministrazione Comunale, o da altre Amministrazioni competenti, di demolizione o ripristino, al fine di evitare danni a cose o persone, ove sia espressamente indicata l'inagibilità o l'inabitabilità.
3. Non sono da considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento.
4. L'inagibilità o inabitabilità deve essere documentata:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dei competenti tecnici comunali, con spese a carico del proprietario;
 - oppure*
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445. Il Comune si riserva di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati. Nel caso in cui da detta verifica risulti una situazione di fatto diversa dall'autocertificata inagibilità o inabitabilità, fatte salve le azioni e responsabilità anche penali per falsa dichiarazione, il Comune provvederà al recupero delle spese sostenute a carico del proprietario.
5. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'Ufficio Tecnico oppure dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità all'Ufficio Tributi.

Art. 7 - ESENZIONI

1. Le esenzioni sono previste dall'art. 7 del D. Lgs. 504/1992.
2. Si applica l'esenzione agli immobili utilizzati da Enti non commerciali a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente stesso a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario o concessi in comodato gratuito.

Art. 8 - VERSAMENTI

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Tuttavia, se in fase di accertamento si verifica che il versamento è stato effettuato da un contitolare anche per conto degli altri, lo stesso viene considerato regolare purché corrisponda a quanto dovuto per l'intero immobile condiviso.
2. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta pari od inferiore ad € 3,00.
3. Il versamento dell'imposta dovrà avvenire su conto corrente postale intestato al Servizio Tesoreria ICI del Comune o attraverso altre modalità individuate dalla Giunta Comunale, previa opportuna pubblicizzazione, ovvero attraverso altre modalità obbligatorie individuate dalla Legge.
4. Si considerano validi i versamenti effettuati dagli eredi a nome del deceduto per le due rate di pagamento di imposta effettuate successivamente al decesso. Nel caso in cui i versamenti effettuati dagli eredi a nome del deceduto non corrispondano alla totalità dell'imposta dovuta, vengono ritenuti validi qualora gli eredi provvedano a versare la differenza di imposta dovuta con le relative sanzioni ed interessi.

Art. 9 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

1. In caso di eredità giacente, il curatore è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi inerenti l'ICI con riferimento agli immobili ricadenti nell'attivo ereditario. E' tenuto inoltre a presentare le comunicazioni di variazione relative agli immobili posseduti dal defunto entro sessanta giorni dal compimento dell'inventario dei beni dell'eredità. Qualora nel frattempo sia intervenuta l'accettazione da parte dell'erede, dette comunicazioni dovranno essere da quest'ultimo presentate. Negli altri casi, l'erede successivamente accettante provvede comunque alla comunicazione del proprio titolo di possesso ed all'eventuale conguaglio dell'imposta versata entro tre mesi dall'accettazione. Qualora il curatore dell'eredità giacente, per l'assolvimento degli obblighi tributari, debba vendere i beni immobili appartenenti all'attivo ereditario, il tributo che non sia stato ancora versato è corrisposto entro tre mesi dall'incasso del prezzo di vendita.
2. Ai sensi dell'art. 59 comma 1 lett. O) del D. Lgs. 446/97 i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti in caso di calamità naturali o per altri eventi di grave entità, con provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 10 – DICHIARAZIONE/DENUNCIA

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione degli immobili posseduti e denunciare le modificazioni intervenute dal 1° gennaio dell'anno successivo, sino al termine massimo di legge.

Art. 11 – ATTIVITA' DI CONTROLLO

1. Il Funzionario responsabile attua gli indirizzi generali fissati dalla Giunta Comunale, ai sensi del regolamento generale delle entrate tributarie, e verifica il corretto adempimento degli obblighi imposti al contribuente.

Art. 12 – AVVISO DI ACCERTAMENTO IN RETTIFICA E D'UFFICIO

Mediante motivato avviso di accertamento il Comune:

- a) Procede alla rettifica della dichiarazione nel caso di infedeltà, incompletezza o inesattezza degli elementi dichiarati, ogni volta che risulti necessaria un'attività istruttoria dell'Ufficio per rilevare l'errore e rideterminare la conseguente maggior imposta;
- b) Provvede all'accertamento d'ufficio nel caso di omessa presentazione della dichiarazione;
- c) Recupera l'omesso o parziale versamento del tributo;
- d) Applica le sanzioni collegate alla violazione commessa.

Art. 13 – AVVISO DI ACCERTAMENTO PER LIQUIDAZIONE D'IMPOSTA O DI MAGGIOR IMPOSTA

1. A seguito di mero confronto fra i dati dichiarati ed i versamenti eseguiti, e previa correzione degli eventuali errori materiali, il Comune provvede con avviso motivato a liquidare l'imposta o la maggior imposta dovuta, con irrogazione delle relative sanzioni.

Art. 14– RIMBORSI

1. Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 31/12/1992, n. 504, 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 una decisione definitiva.

2. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine quinquennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente 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, al quale saranno versati gli importi riscossi.
3. Ai sensi del comma 1 lettera f) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, per le aree divenute inedificabili in relazione alla deliberazione regolamentante il Piano Regolatore, si stabilisce il rimborso della maggiore somma versata tra l'imposta dovuta in base al valore calcolato ai sensi del comma 7 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92 e l'imposta dichiarata, dovuta e versata sul valore determinato ai sensi del comma 5 dell'art. 5 dello stesso D.Lgs., quale area edificabile.
4. Il rimborso suddetto compete per gli ultimi tre anni. Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate, né da parte del soggetto passivo sia intrapresa azione, ricorso o quant'altro avverso la deliberazione sopra richiamata e che lo stesso provvedimento deliberativo sia definitivo. Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate secondo le modalità e quant'altro previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 504/92.

Art. 15 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2005