

Comune di Ponderano

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Art. 1 - Oggetto

1. Le norme contenute nel presente Regolamento disciplinano l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili istituita dal decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 nell'ambito della potestà regolamentare generale contenuta agli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge e regolamentari, anche locali, vigenti.

Art. 2 - Definizione di fabbricato - Precisazioni.

1. Alle definizioni introdotte dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che per i fabbricati, agli effetti dell'applicazione delle aliquote e delle agevolazioni dell'imposta si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze anche se iscritte distintamente in catasto purché siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.
2. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia anche proprietario o titolare di diritto di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, a ogni altro effetto, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse del proprio valore secondo i criteri previsti dal decreto legislativo 504 del 1992.

Art. 3 - Definizione di area fabbricabile - Precisazioni.

1. Alla definizione introdotta dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che:
 - a) le aree da inedificabili divengono edificabili con l'approvazione degli strumenti urbanistici da parte della Regione, salvo quanto previsto dall'articolo 85 comma 5 LR. 56/77 s.m.i. del 5 dicembre 1977
 - b) le aree da edificabili divengono inedificabili già con l'approvazione della delibera di adozione dello strumento urbanistico da parte del comune.

Art. 4 - Aree fabbricabili pertinenziali.

1. Le aree costituenti pertinenza di fabbricato non sono tassabili autonomamente. Detto carattere pertinenziale è accertato all'atto del rilascio della concessione edilizia.

2. Le aree costituenti pertinenza di fabbricato perdono tale carattere e sono perciò tassabili come aree fabbricabili dalla data in cui è rilasciata la concessione edilizia per edificare sulle stesse.
3. Per accertare il carattere pertinenziale delle aree poste a servizio di fabbricati già esistenti si fa riferimento alle risultanze catastali, salva la possibilità di prova contraria.

Art. 5 – Definizione di terreno agricolo – Precisazioni.

1. Alla definizione introdotta dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che sono considerati terreni agricoli le aree, anche fabbricabili, possedute o condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esercitano, sui terreni medesimi, attività dirette alla coltivazione del fondo tali da dimostrare l'utilizzazione agro-silvo-pastorale dei medesimi.
2. Ai fini del comma precedente, non si considerano agricoli i terreni incolti ed i terreni condotti da soggetti diversi da coltivatori diretti o imprenditori agricoli e pertanto sono esenti dall'imposta.
3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti dell'Imposta comunale sugli immobili, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati all'edilizia abitativa, devono soddisfare le condizioni stabilite dall'articolo 9, commi 3, 4 e 5, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 6 – Base imponibile. - Precisazioni.

1. Alla definizione introdotta dall'art. 5 del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che:
 - a) per i beni di interesse storico o artistico ai sensi dell'Art. 3 della legge 1° giugno 1939 n.1089 e s.m.i. la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, il moltiplicatore di 100 volte.
 - b) per i fabbricati diversi da quelli del gruppo catastale D non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministero delle Finanze del 19.4.1994 n.701.

Art. 7 – Base imponibile aree fabbricabili – Precisazioni.

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso l'Amministrazione comunale determina periodicamente e per zone omogenee valori venali 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.

Art. 8 – Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili

1. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista dall'articolo 8, comma 1 del decreto legislativo 504 del 1992, i fabbricati debbono possedere almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - a) assenza di qualsiasi allacciamento ai servizi di rete;
 - b) condizioni statiche delle strutture del fabbricato, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria, tali da rendere il medesimo non utilizzabile o inagibile temporaneamente per lavori di ristrutturazione;

- c) assenza di qualsiasi impianto tecnologico di distribuzione interna dei servizi di rete e assenza di locale attrezzato per i servizi igienici.
- 2. L'inagibilità o inabitabilità dei fabbricati è accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 prodotta dall'interessato sotto la propria responsabilità, anche penale, attestante ed indicante le condizioni per usufruire dei benefici di cui al comma 1.
- 3. 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 inabitabilità. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è portata a conoscenza del comune con la comunicazione di cui all'art.14 del presente regolamento.

Art. 9 – Riduzioni per fabbricati fatiscenti.

- 1. La riduzione di cui all'articolo precedente si applica anche agli immobili che presentino le seguenti caratteristiche di fatiscenza:
 - 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 pertinenziali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano fare presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza 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, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc.).

Art. 10 – Abitazione principale.

- 1. 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.
- 2. La dimora abituale del soggetto passivo è l'unità immobiliare nella quale lo stesso ha la residenza anagrafica, salvo che egli attesti mediante autocertificazione l'impiego come dimora abituale di una diversa abitazione.

Art. 11 – Assimilazioni abitazione principale.

- 1. Possono usufruire delle agevolazioni previste per l'abitazione principale e relative pertinenze, purché sia opportunamente informato il Comune mediante invio della comunicazione su apposita modulistica predisposta dal comune:
 - a) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze, dei soci assegnatari;
 - b) Gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
 - c) Le unità immobiliari possedute 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 non risultino locate o concesse in uso gratuito a parenti non residenti;
 - d) Le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate. Si considera elemento essenziale l'iscrizione all'A.I.R.E. comunale.

Art. 12 – Agevolazione per l’abitazione principale.

1. Per i contribuenti possessori a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di unità immobiliari adibite ad abitazione principale e relative pertinenze, l’Amministrazione comunale con apposito atto deliberativo può, nel rispetto degli equilibri di bilancio, stabilire una aliquota differenziata dell’imposta non inferiore al 4 per mille, nonché estenderla per le unità abitative locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale. Essa può inoltre deliberare una detrazione d’imposta fino a concorrenza dell’imposta dovuta per la predetta unità anche sulla base del reddito del contribuente.

Art. 13 – Detrazioni e agevolazioni dell’imposta.

1. Le detrazioni e le agevolazioni sull’imposta dovuta per l’abitazione principale e relative pertinenze, di cui all’articolo precedente, sono stabilite annualmente con delibera di Giunta Comunale entro i termini di approvazione del bilancio di previsione dell’esercizio di riferimento.
2. In assenza della deliberazione annuale si intendono confermate le detrazioni e le agevolazioni dell’esercizio precedente.

Art. 14 – Comunicazione delle variazioni della soggettività passiva.

1. Entro i termini ministeriali previsti per la presentazione della dichiarazione I.C.I. il contribuente è tenuto a comunicare, su modello appositamente predisposto dal Comune, gli acquisti, le cessazioni o modificazioni di soggettività passiva (ivi compresi le cause che hanno determinato il diritto ad un’esenzione ovvero lo hanno fatto cessare) intervenuti nell’anno precedente fornendo inoltre copia semplice dell’atto registrato. L’unità immobiliare deve essere identificata attraverso i suoi dati catastali ovvero, in mancanza se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l’indirizzo e il numero civico ed il soggetto dichiarante dai dati anagrafici e codice fiscale.
2. Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero presentate al Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il Comune invita l’interessato a regolarizzarla assegnandogli un termine non inferiore a quindici giorni. Se l’interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.
3. La comunicazione può essere presentata congiuntamente da un solo contitolare.
4. Per gli immobili indicati nell’articolo 1117, n.2 del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la comunicazione deve essere presentata dall’amministratore del condominio.
5. Decorso il termine stabilito al comma 1, la comunicazione si intende tardivamente presentata se perviene al Comune nei successivi trenta giorni oltre tale termine la comunicazione si intende omessa.
6. Le variazioni comunicate con l’utilizzo della modulistica ministeriale per le dichiarazioni saranno comunque considerate valide.

Art. 15 – Sanzione per omessa comunicazione.

1. In caso di omissione della comunicazione di cui all’articolo precedente si applica, per ciascuna unità immobiliare, una sanzione amministrativa così articolata:
 - a) Per l’omessa presentazione della comunicazione, senza evasione dell’imposta, si applica la sanzione di € 51,65;

- b) Per l'omessa presentazione della comunicazione, con evasione totale o parziale dell'imposta, si applica la sanzione di € 100,00 aumentata del 30% dell'imposta o maggiore imposta dovuta fino ad un importo complessivo massimo di € 500,00.

Art. 16 – Termini di decadenza per la notifica di avvisi di accertamento.

1. Gli avvisi di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o della maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, possono essere notificati al contribuente, anche a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione. Il suddetto termine è prorogato, qualora intervengano disposizioni legislative, volte a prolungare i termini prescrizionali.

Art. 17 – Modalità di esecuzione dei versamenti.

1. L'amministrazione comunale con apposito atto deliberativo potrà stabilire le seguenti forme di pagamento dell'imposta, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti:
- a) direttamente al Concessionario della riscossione
 - b) presso la tesoreria comunale
 - c) tramite apposito conto corrente postale intestato alla tesoreria medesima
 - d) tramite il sistema bancario.
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati, anziché separatamente da ciascun contitolare per la parte corrispondente alla propria quota di possesso, cumulativamente da uno qualsiasi di essi anche per conto degli altri.
3. La disposizione di cui al comma precedente ha effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento.
4. In caso di versamento inferiore a quello dovuto, l'ufficio procederà al recupero della somma non versata nei confronti di tutti i soggetti interessati per l'ammontare proporzionale corrispondente al rispettivo dovuto.

Art. 18 – Azioni di controllo

1. L'Amministrazione comunale con apposita deliberazione può disporre azioni di controllo, anche mirate, stabilendo i criteri direttivi alla struttura organizzativa preposta alla gestione dei tributi comunali coinvolgendo, eventualmente altri servizi comunali.
2. Le azioni di cui al comma precedente possono essere disposte, nel perseguimento di obiettivi di equità fiscale, anche sulla base di indicatori generali che permettano di individuare la presenza di violazioni tributarie in determinate categorie di contribuenti.
3. Nella individuazione delle azioni di controllo l'Amministrazione comunale, dovrà tenere conto delle potenzialità della struttura preposta alla gestione dei tributi comunali, dei costi che prevedibilmente si sosterranno in rapporto ai benefici conseguibili.

Art. 19 – Potenziamento dell'Ufficio tributi e compensi incentivanti la produttività.

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 57, della Legge 23 dicembre 1996 n.662 ed al fine di potenziare il servizio e renderlo sempre più funzionale e rispondente alle necessità di gestione dell'imposta comunale sugli immobili, viene destinata una percentuale del 2 per mille del gettito complessivo dell'imposta

all'acquisto, all'adeguamento di apparecchiature informatiche e all'implementazione del programma.

2. Per l'attività del settore tributi, può essere attribuito al personale addetto un compenso incentivante, ai sensi dell'art. 59, comma 1 lettera p del decreto legislativo n.446/97, con le modalità e criteri stabiliti con deliberazione dell'Amministrazione comunale, in coerenza con i piani di incentivazione del personale e ai progetti obiettivi.

Art. 20 – Norma finale.

1. Il presente regolamento entra in vigore a far data dal 1° gennaio 2002.
2. Il presente sostituisce integralmente ogni precedente disposizioni comunali in materia.