



COMUNE DI CASTELL'ARQUATO

PROVINCIA DI PIACENZA

***REGOLAMENTO GENERALE
PER L'APPLICAZIONE DELLA
IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI***

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 25.02.2000.
Successivamente modificato e integrato con le seguenti delibere di Consiglio
Comunale: n. 35 del 23.06.2003; n. 22 del 04.08.2001; n. 54 del 20.12.2004.

INDICE

Titolo I : DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 : Ambito di applicazione e scopo del Regolamento	Pag. 4
Articolo 2 : Area fabbricabile	Pag. 4
Articolo 3 : Determinazione del valore delle aree fabbricabili	Pag. 4
Articolo 4 : Fabbricato parzialmente costruito	Pag. 5

Titolo II : DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Articolo 5 : Dichiarazione o denuncia	Pag. 6
Articolo 6 : Attività di controllo	Pag. 6
Articolo 7 : Accertamento	Pag. 6

Titolo III : VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 8 : Versamenti e riscossioni	Pag. 7
Articolo 9 : Rimborsi in genere	Pag. 8
Articolo 10 : Rimborso per dichiarata identificabilità di area	Pag. 8

Titolo IV : AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 11 : Detrazioni e riduzioni	Pag. 9
Articolo 12 : Abitazione principale	Pag. 9
Articolo 13 : Fabbricati inagibili o inabitati	Pag. 10
Articolo 14 : Immobili di interesse storico od artistico	Pag. 11
Articolo 15 : Applicazione dei principi dello Statuto del contribuente	Pag. 11

Titolo V : DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 16 : Entrata in vigore	Pag. 11
--	----------------

Titolo I : DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 : Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili - I.C.I. , di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano la disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali, approvato con deliberazione consiliare n. 10 in data 25.02.2000.
3. **Il presente regolamento è adottato in conformità e nel rispetto dei principi dettati dallo “Statuto dei diritti del contribuente” di cui alla legge 27 luglio 2000, n. 212.**

Articolo 2 : Area fabbricabile

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.
2. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli, nonché i fondi condotti da terzi con contratti d'affitto o di comodato regolarmente registrati, 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. Nel caso di comunione tale condizione si considera sussistente solo quando le quote appartenenti a coltivatori diretti o imprenditori agricoli sono almeno pari alla metà.
3. Il dirigente responsabile del settore edilizia privata, o suo delegato, su richiesta del contribuente, attesta se un'area è fabbricabile in base ai criteri sopra descritti.

Articolo 3 : Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Consiglio Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune

commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune A tal fine, può costituire una commissione tecnica, chiamando a parteciparvi il Segretario Comunale ed i coordinatori dei settori cui appartengono rispettivamente l'ufficio Tributi, l'ufficio tecnico, nonché almeno due tecnici in rappresentanza di quelli operanti ordinariamente sul territorio comunale. Allo scopo, può avvalersi anche del parere della Commissione Edilizia.

1. Bis. Nel caso di contenzioso anche informale relativo al valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili il contribuente dovrà presentare apposita memoria/osservazione alla Giunta Comunale la quale deciderà in merito - stabilendo se del caso nuovi valori - entro 60 giorni sentita al Commissione Tecnica e la Commissione Edilizia. Nel caso di contenzioso anche informale relativo ad avvisi di accertamento già notificati il Responsabile del tributo disporrà la sospensione dello stesso nelle more della decisione della Giunta Comunale.
2. I valori, di cui al comma precedente, valgono anche per l'anno successivo, qualora non venga diversamente deliberato.
3. Non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli calcolati periodicamente dal Consiglio.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2, qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale, abbia dichiarato o definito a fini comunque fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.
6. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5 - comma 6 - del Decreto Legislativo n. 504/1992.
7. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 30.12.1992, n° 504, ed hanno effetto dall'anno di imposta in corso alla data di adozione del presente regolamento.

Articolo 4 : Fabbricato parzialmente costruito

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte

sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Per le U.I.U. accatastate nelle categorie speciali (in corso di costruzione, in corso di definizione, etc) il valore da assoggettare ad imposizione sarà quello dell'area sottostante l'immobile non definito.

Titolo II : DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Articolo 5 : Dichiarazione o denuncia

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'articolo 10 del Decreto Legislativo n. 504/1992.

Articolo 6 : Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 9 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, il funzionario responsabile del tributo cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati, rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 del precitato articolo 9 del Regolamento Generale, il funzionario responsabile tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.
3. Ai sensi dell'art. 59 comma 1°, lett. p. del D. Lgs. 446/97, al fine di migliorare il servizio per i contribuenti e di perseguire il recupero dell'evasione d'imposta, una percentuale del gettito, determinata dalla Giunta Comunale, è destinata all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.

Articolo 7 : Accertamento

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali. Pertanto, anche alla correzione degli errori materiali e di calcolo incidenti sulla determinazione del tributo, commessi dal contribuente in sede di dichiarazione o di versamento, si provvede mediante motivato avviso di accertamento.
2. Quanto disposto dal precedente comma 1, si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi d'imposta pregressi.

Titolo III : VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 8 : Versamenti e riscossioni

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 18, comma 1, del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, si stabilisce che il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o quello direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.
2. L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionale alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia, si considera regolari i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.
3. La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:
 - a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
 - b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
5. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protrato per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16; si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni.

Articolo 9 : Rimborsi in genere

1. In aggiunta ai casi di cui al combinato disposto dall'articolo 20 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine triennale stabilito dall'articolo 13 del Decreto Legislativo n. 504/1992 e fino a prescrizione decennale, nel caso di rimborsi di cui all'art. 11 del D.Lgs. 504/1992; negli altri casi il termine per i rimborsi è di tre anni.
2. Le somme da rimborsare costituiscono obbligazione pecuniaria ai sensi dell'articolo 1282 del Codice Civile; per cui producono interessi di pieno diritto; i quali sono calcolati nella misura stabilita dalla legge vigente e decorrono dalla data in cui è stato effettuato il pagamento delle somme medesime. Conseguentemente, con riguardo alla prescrizione di tali interessi, trova applicazione il termine quinquennale di cui all'articolo 2984 del Codice Civile.

Articolo 10 : Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, secondo quanto disposto nei commi seguenti.
2. La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.
3. L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:
 - a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'intera imposta versata;
 - b) per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.
4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:
 - a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
 - b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;
 - c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;

- d) comunque, non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
5. Il rimborso compete per non più di tre periodi d'imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.
6. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 2.

Titolo IV : AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 11 : Detrazioni e riduzioni

1. Con l'atto di determinazione dell'aliquota, si stabiliscono altresì le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.
2. Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di detrazione dell'aliquota.
3. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

Articolo 12 : Abitazione principale

1. Si intende abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel comune ed i suoi famigliari dimorano abitualmente, e si verifica nei seguenti casi:
 - a) abitazione posseduta dal soggetto passivo a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario;
 - b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
 - c) abitazione, che risulti unica, posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata;
 - d) alloggio regolarmente assegnato ad Istituto Autonomo Case Popolari;
 - e) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in un istituto di ricovero sanitario a seguito di ricovero

- permanente, a condizione che la stessa non risulti locata e che, nel caso di più abitazioni di proprietà, ai fini dell'applicazione di tale agevolazione, venga scelta quella che costituiva abitazione principale precedentemente al ricovero.
- f) Due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;
 - g) Abitazione locata a seguito di regolare contratto registrato, a soggetto che l'utilizzi abitualmente come dimora principale o concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.
2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto o di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, mediante le modalità disposte dall'articolo 4, comma 1, del Registro Generale delle Entrate Tributarie.

Articolo 13 . Fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente Regolamento edilizio comunale.
3. A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a persone o cose, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a persone o cose, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
 - d) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati;
 - e) edifici mancanti di infissi o non allacciati alle opere di urbanizzazione primaria.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio Ufficio Tecnico o professionista esterno.

6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altra comunità o ufficio abilitato lo stato di inabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Articolo 14 : Immobili di interesse storico od artistico

Si applicano agli immobili insistenti nel territorio comunale le disposizioni della Legge 1089/39 e della circolare n. 144/E del 26/07/97.

Articolo 15 : Applicazione dei principi dello Statuto del contribuente

1. Ai sensi dell'art. 5 della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'Amministrazione Comunale assume idonee iniziative volte a consentire la completa e agevole conoscenza delle disposizioni legislative e amministrative vigenti in materia tributaria. A tal fine, il funzionario responsabile dell'imposta ne assicura la concreta divulgazione attraverso mezzi di comunicazione di massa e di informazione elettronica.
2. L'amministrazione Comunale assume iniziative volte a garantire che i modelli di dichiarazione, le istruzioni e, in generale, ogni propria comunicazione siano messi a disposizione del contribuente in tempi utili in modo che possa adempiere le obbligazioni tributarie con il minor numero di adempimenti e nelle forme meno costose e più agevoli.
3. Gli atti dell'Amministrazione Comunale devono tassativamente indicare l'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato o comunicato e il responsabile del procedimento, l'organo o l'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela e le modalità, il termine, l'organo giurisdizionale o l'autorità amministrativa a cui è possibile ricorrere in caso di atti impugnabili.
4. Ai sensi dell'art. 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, il funzionario responsabile dell'applicazione dell'imposta è preposto alla risoluzione di tutti i quesiti - sull'applicazione del presente regolamento e alle disposizioni tributarie proprie, - posti dai contribuenti nell'esercizio del diritto d'interpello. La risposta dell'Amministrazione, scritta e motivata, vincola con esclusivo riferimento alla questione oggetto dell'istanza di interpello, e limitatamente al richiedente.

Titolo V : DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 15 : Entrata in vigore

Le norme di questo regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 2000.