



Comune di Arquata Scrivia
Provincia di Alessandria

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

(adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446)

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 in data 22.02.1999

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2007

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 14 del 26/04/2010

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 13 del 28/03/2011

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. - 1 Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare attribuita ai Comuni dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 allo scopo di disciplinare le materie contemplate dall'art. 59 dello stesso D.Lgs. n. 446/97 relativamente all'Imposta Comunale sugli Immobili, di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta I.C.I., e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. - 2 Definizione di fabbricati ed aree

- 1 Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 504/1992 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 allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelle posseduti e condotti da coltivatori diretti o 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 funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

 - a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali di coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della legge 9-1-1963, n.9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo;
 - b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari al 51% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;
 - terreno agricolo: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa;
- 2 Per poter fruire dell'agevolazione il soggetto passivo, coltivatore diretto o imprenditore agricolo, deve presentare la documentazione attestante il possesso delle condizioni predette anche a mezzo di autocertificazione.

La documentazione deve essere prodotta per ogni anno di imposizione entro la scadenza di versamento della prima rata.

Art. - 3 Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, c.5, del D.Lgs. 504/92.
2. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso l'Amministrazione Comunale determina, periodicamente, per zone omogenee e sulla scorta di prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, i valori medi venali delle aree fabbricabili site sul territorio del Comune.
3. Non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito ai sensi del precedente comma 2, né compete alcun rimborso nel caso in cui sia stata versata l'imposta in base ad un valore dichiarato superiore.
4. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla legge 1089/1939 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, i moltiplicatori di cui all'articolo 5, comma 2, del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992.

Art. - 4 Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta ABROGATO

TITOLO I I AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 5 – Abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto persona fisica ha la residenza anagrafica salvo prova contraria, essa si verifica nei seguenti casi:
 - a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;
 - b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
 - c) abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata;
 - d) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari;
 - e) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (parenti in linea retta fino al secondo grado ed affini fino al primo grado- parenti in linea collaterale di secondo grado-);
 - f) 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 le stesse non risultino locate;
2. Per le abitazioni di cui ai punti a), b),c), d),e) ed f) si applica una detrazione d'imposta il cui ammontare minimo è determinato dalla legge; Il Comune ha facoltà di stabilire l'importo delle detrazioni con le modalità ed i termini di cui all'art.4.

3. Se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi indipendentemente dalla quota di possesso.
4. Il Comune può deliberare aliquote ridotte non inferiori al 4 per mille per le abitazioni di cui ai punti a), b), e) ed f).
5. Per effetto delle disposizioni recate dall'art. 1 del D.L. 28 Maggio 2008 n. 93, convertito con modificazioni dalla Legge n. 126 del 24 Luglio 2008, a decorrere dall'anno di imposta 2008, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, come definita all'art. 5 del presente regolamento, è esente dall'ICI. L'esenzione non opera per le seguenti fattispecie :
 - a) abitazioni di categoria catastale A1, A8, e A9;
 - b) le unità immobiliari possedute in Italia a titolo di proprietà o di usufrutto dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato ,a condizione che non risultino locate :Per le fattispecie di cui alla lettera a) e b) continua ad applicarsi la detrazione d'imposta e l'aliquota ridotta nella misura stabilita con specifico atto deliberativo .

6) Le pertinenze dell'abitazione principale si considerano parti integranti della stessa anche se costituite da distinte unità immobiliari accatastate separatamente dall'abitazione principale.

A tal fine il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione, deve essere proprietario o titolare del diritto di godimento della pertinenza e questa deve essere durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

Sul territorio comunale di Arquata Scrivia tale agevolazione è limitata alle sole categorie C2(cantina) e C6 (garage) ,per non più di una pertinenza per ciascuna abitazione principale .

Art. 6 – Riduzioni d'imposta

- a. 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 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.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:

immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett.c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed 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, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spesa a carico del proprietario

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4-1-1968, n.15.

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

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 deve essere portata a conoscenza del Comune con la dichiarazione di cui all'art. 10 comma 4 del D.Lgs. n.504/1992.

- b. Per i fabbricati ultimati nell'anno 1999 e successivi, con la deliberazione di cui all'art. 4 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione d'immobili; in tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla data di ultimazione del fabbricato.
- c. Il comune può altresì stabilire aliquote agevolate, anche inferiori al 4 per mille, in favore dei 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, compresa la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata dei lavori con un massimo di tre anni.

Art. 7 – Esenzioni

1. L'esenzione di cui all'art. 7, c.1,lett. i) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

TITOLO III DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 8 – Dichiarazioni e denunce

Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non siano applicabili le procedure telematiche (compra/vendite) quali cambio di residenza, comodato, riduzioni di aliquote.

Art. 9 – Versamenti

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Si considerano tuttavia regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da uno dei contitolari anche per conto degli altri, purchè l'imposta sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento e sia stata presentata dichiarazione congiunta.
2. Ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs n.446/1997 il versamento dell'imposta è effettuato, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale. Si precisa che tra le modalità di riscossione dell'ICI rientra anche quella prevista dal comma 55 dell'art. 37 del D.L. 4 Luglio 2006 n.223 convertito in legge n. 248 del 4 agosto 2006 in base al quale l'imposta comunale sugli immobili può essere liquidata in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi con il modello F 24.

Art. 10 – 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 interessate da:
 - a) gravi calamità naturali;
 - b) particolari situazioni di disagio economico sociale, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione;
 - c) causa di forza maggiore (ricoveri ospedalieri, decessi....);
 - d) residenti all'estero

Art. 11 – Accertamenti

1. Gli enti locali, relativamente ai tributi di propria competenza, procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato.

Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e successive modificazioni.

2. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. Gli avvisi devono contenere, altresì l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile ricorrere, nonché il termine di sessanta giorni entro cui effettuare il relativo pagamento. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario designato dall'ente locale per la gestione del tributo.

3. Le norme di cui ai commi da 161 a 170 si applicano anche ai rapporti di imposta pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 12 – Attività di controllo

- 1 Con deliberazione annuale della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa verificata con il funzionario responsabile d'imposta e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili,
- 2 La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamento con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.
- 3 I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione potranno consentire la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa, ed ai collegamenti con banche dati utili.

Art. 13 – Rimborsi

- 1 Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato 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 decisione definitiva.
- 2 L'Ente Locale provvede ad effettuare il rimborso entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
- 3 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 erroneamente stata 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.

Art. 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett.f), del D.Lgs. n. 446/1997 è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.
2. In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.
3. L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:
 - per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'intera imposta versata.
 - per le aree che risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso di imposta pari alla differenza tra la somma dichiarata e corrisposta in base al valore delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D.Lgs. n. 504/1992.
4. Il rimborso compete per l'imposta pagata nell'anno immediatamente precedente a condizione che il vincolo di inedificabilità perduri per almeno tre anni. La domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.
5. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:
 - a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant' altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
 - c) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente;
6. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve accettare le condizioni sopra richiamate, secondo le modalità e quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 504/1992.

1. Contro l'avviso di accertamento, il ruolo, la cartella di pagamento, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D.Lgs. 31-12-1992, n. 546.

Art. 16 – Crediti tributari di modesta entità ABROGATO

Art. 17 – Gestione del tributo

1. Al Funzionario Responsabile del Tributo, nominato ai sensi dell'art. 11, c.4, del D.Lgs. 504/92, sono conferite le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.
2. Il Funzionario sottoscrive anche le richieste di informazione, gli avvisi e i provvedimenti e dispone i rimborsi.

Art. 18 – Istituzione del compenso incentivante.

1. Al personale addetto viene attribuito un compenso incentivante ai sensi dell'art. 3 comma 57 della L.662/96 e dell'art. 59 comma 1 lett.p) del D.Lgs. N. 446/1997.
2. L'ammontare, le modalità e i termini di attribuzione del compenso sono definiti annualmente con deliberazione della Giunta Comunale

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 19 – Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

Art.20 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 2011.