

**Regolamento
per l'applicazione
dell'Imposta Comunale sugli Immobili
(I.C.I.)**

INDICE

TITOLO I – Disposizioni generali

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Art. 2 – Terreni agricoli – Esenzione dall'imposta

Art. 3 – Aree fabbricabili

TITOLO II – Agevolazioni – Detrazioni - Riduzioni - Esenzioni

Art. 4 – Abitazione principale

Art. 5 – Agevolazioni

Art. 6 – Riduzioni d'imposta

TITOLO III – Versamenti

Art. 7 – Versamenti

Art. 8 – Misura degli interessi

Art. 9 – Rateizzazione I.C.I.

Art. 10 – Valore minimo

Art. 11 - Compensazione

Titolo I Disposizioni generali

Art. 1 *Oggetto del regolamento*

Il presente regolamento viene adottato ai sensi dell'art. 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 59 del citato decreto legislativo n. 446/97.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni previste dalle vigenti leggi nazionali in materia di imposta comunale sugli immobili, degli altri tributi locali e delle conseguenti attività di accertamento, sanzioni, riscossione, rimborsi e contenzioso.

Art. 2 *Terreni agricoli – Esenzione dall'imposta*

In ragione di quanto previsto dall'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977 n. 984, i terreni agricoli del Comune di Torano Nuovo sono esenti dall'imposta così come previsto dall'art. 7, lett. h) del D. Lgs. 504/92.

Non sono interessati alla esenzione i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile, come definita dalla lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992, e come chiarito dal successivo art.3 del presente regolamento, in quanto tali terreni indipendentemente dal loro utilizzo e dalle modalità dell'utilizzo medesimo, devono essere tassati come aree fabbricabili.

L'esenzione di cui al comma 1 del presente articolo, opera per contro per i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli, a titolo principale, 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. Ai fini dell'esenzione l'attività agricola deve essere svolta esclusivamente dal proprietario del terreno, la cui qualifica sia documentata da apposito certificato di iscrizione all' INPS e/o dalla relativa attestazione del versamento dei contributi agricoli obbligatori.

Art. 3 *Aree fabbricabili*

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore, nel caso in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti a norma del comma successivo, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso.

La giunta comunale determina i valori, con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione, avente effetto con riferimento alle scadenze di versamento successive alla data della sua adozione.

I valori di cui sopra rappresentano per il Comune valori minimi, sopra ai quali non viene svolta alcuna attività di accertamento, senza che possa far sorgere da parte del contribuente alcun vincolo. Le aree dichiarate dal contribuente per un valore inferiore al minimo, sono oggetto di accertamento con adeguamento al valore minimo. Le aree dichiarate dal contribuente per un valore almeno pari a quello stabilito dal Comune vengono automaticamente non fatte oggetto di attività di accertamento. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.

Ai fini della presente imposta, l'area è fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale o sue varianti a partire dalla data di adozione da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla successiva adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'assenza di un piano attuativo dello strumento urbanistico generale non ha quindi alcuna influenza sulla qualificazione del terreno, che rimane area fabbricabile, incidendo per contro sulla quantificazione dell'ammontare del valore del medesimo.

Per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione di nuovo strumento urbanistico comunale, il contribuente, anche in considerazione dell'opportunità edificatoria offerta e non utilizzata, non potrà richiedere il rimborso dell'imposta pagata negli anni precedenti.

Titolo II Agevolazioni – Riduzioni – Esenzioni

Art. 4 ***Abitazione principale***

Fermo restando che ai fini dell'eventuale aliquota ridotta, essa trova applicazione a favore delle persone fisiche, soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel comune per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, secondo quanto stabilito dalla legge vigente, e che l'unità immobiliare posseduta in Italia da cittadini italiani residenti all'estero, purché non locata, è considerata "direttamente adibita ad abitazione principale", anche in ordine alla detrazione di imposta e all'ulteriore detrazione;

Art. 5

Agevolazioni

Fermo restando le fattispecie previste per legge, è considerata abitazione principale, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, l'unità immobiliare concessa gratuitamente ad uso abitativo dall'ascendente al discendente in linea retta di primo grado, o viceversa (genitori/ figli o viceversa), a titolo di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, da parte del concedente (ascendente – discendente) e a condizione che l'altro soggetto (discendente – ascendente) vi abbia residenza anagrafica ed effettiva stabile dimora.

Conseguentemente anche nel caso di più fabbricati ad uso abitativo concessi gratuitamente dai genitori ai figli e viceversa, una sola unità immobiliare ad uso abitativo per ciascun figlio é ammessa a godere da parte del concedente dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione. Nel caso inverso tale agevolazione viene riconosciuta solo ai genitori non legalmente separati.

Per effetto delle sopracitate disposizioni, conseguentemente, al soggetto passivo d'imposta (a titolo di piena proprietà, o usufrutto, uso o abitazione) è consentito di beneficiare della detrazione d'imposta per una sola unità immobiliare ad uso abitativo.

Le agevolazioni di cui sopra spettano unicamente ai soggetti in possesso di tutti i requisiti sopra specificati, vale a dire ai soli soggetti che abbiano il citato grado di parentela in linea retta di primo grado; rimangono pertanto esclusi gli altri eventuali contitolari proprietari o titolari del citato diritto reale di godimento della unità immobiliare ad uso abitativo, non ascendenti o discendenti, e purché gli altri soggetti a cui l'alloggio è stato concesso risiedano e dimorino effettivamente nello stesso.

I soggetti interessati alle agevolazioni di cui al presente articolo dovranno presentare, a pena di decadenza, entro il termine del 31 dicembre, all'Ufficio I.C.I., apposita comunicazione per indicare sia gli estremi catastali con il relativo indirizzo delle unità immobiliari oggetto di concessione gratuita, sia i nominativi dei soggetti ai quali sono stati concessi i citati alloggi. Ove la comunicazione di cui sopra venga presentata oltre il citato termine, ovvero in caso di omessa comunicazione il beneficio in questione per il relativo anno d'imposta, non verrà riconosciuto.

Il Comune si riserva di accertare la veridicità delle dichiarazioni presentate, procedendo in presenza di infedeltà delle stesse, alla emissione dei conseguenti atti impositivi I.C.I. con sanzioni ed interessi.

Stesso termine decadenziale vale per i soggetti che rispetto alle precedenti comunicazioni hanno subito variazioni o hanno cessato di usufruire delle agevolazioni previste.

Viene altresì considerata abitazione principale l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata ossia, non fatta oggetto di contratto di locazione.

Ai fini dell'applicazione delle riduzioni, detrazioni ed agevolazioni d'imposta previste per l'abitazione principale sono considerate parti integranti della stessa, anche se distintamente iscritte in Catasto, le unità pertinenziali, ubicate nel territorio comunale, purché appartenenti, anche pro quota, al titolare dell'abitazione e dallo stesso direttamente utilizzate.

L'agevolazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione, nella quale lo stesso abbia residenza anagrafica ed effettiva stabile dimora, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

(Ai fini del comma 13, si intende per pertinenza il garage (C/6) o box (C/7) o posto auto (C/7), la soffitta (C/2), la cantina (C/2).

In caso di due o più pertinenze, ai fini dell'agevolazione di che trattasi, vengono assimilate all'abitazione principale non più di due unità immobiliari.

Art. 6

Riduzioni d'imposta

L'inagibilità o l'inabitabilità di un immobile, che determina, unitamente alla mancata utilizzazione del medesimo, la riduzione d'imposta del 50%, deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettere c), d) e e) del D. Lgs. 06.06.2001, n. 378 (ex art. 31, comma 1, lettere c), d), e) della L. 05.08.1978 n. 457), ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale e del Piano Regolatore Generale.

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, con inagibilità o inabitabilità dell'intero fabbricato o delle singole unità immobiliari; in quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta devono essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio. Rientrano in tale fattispecie gli immobili nei quali, per la presenza di dissesti statici o ampi fenomeni fessurativi o che costituiscono pericolo a persone e cose, non sia possibile abitarvi o dei quali non sia possibile la prevista utilizzazione, nonché gli immobili per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone.

Non si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati oggetto di ristrutturazione per cause diverse da quelle sopracitate di recupero di situazione di degrado fisico sopravvenuto.

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica a carico del proprietario dell'immobile interessato, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della L. 04.01.68, n. 15 che nel caso siano acclarati aspetti tecnici, dovrà essere accompagnata da apposita relazione asseverata da un tecnico abilitato.
- Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

In ogni caso la riduzione d'imposta ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inedificabilità del fabbricato.

Titolo III Versamenti

Art. 7 *Versamenti*

L'imposta deve essere assolta autonomamente da ciascun soggetto passivo; si considerano tuttavia regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare, anche per conto di altri. Il Comune potrà richiedere alla persona che ha effettuato il versamento di rilasciare apposita dichiarazione dalla quale emerga la sua disponibilità ad attribuire ad altri il versamento effettuato.

La disposizione di cui al comma precedente ha effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento.

Resta inteso che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggior imposta, in sede di accertamento, o alla irrogazione di sanzioni continuano ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la quota di possesso.

Il pagamento dell'I.C.I. deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Art. 8 **Misura degli interessi**

La misura annua degli interessi è determinata nel tasso di interesse legale;

Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Gli interessi di cui sopra vengono applicati sia per le pretese impositive da parte del Comune, sia per le somme spettanti al contribuente a titolo di rimborso, a decorrere dall'eseguito pagamento.

Art. 9

Rateizzazione I.C.I.

Spetta al Funzionario Responsabile I.C.I. concedere o meno la rateizzazione alla pretesa relativa agli atti impositivi I.C.I., intesa quale somma a titolo di imposta, interessi e sanzioni, sulla base di specifica istanza presentata dal contribuente.

La rateizzazione non può comunque eccedere n. 12 rate. In ogni momento il debito può essere estinto in unica soluzione.

Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il contribuente decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro trenta giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.

Sull'importo delle somme dilazionate, sono dovuti gli interessi al saggio legale, con maturazione giorno per giorno; ove il versamento della prima rata avvenga entro il termine previsto per il pagamento in via ordinaria, gli interessi sono dovuti solamente sulle restanti rate.

E' facoltà dello stesso Funzionario Responsabile I.C.I., per le medesime ragioni e condizioni stabilite nei precedenti commi, concedere o meno la rateizzazione della pretesa I.C.I., fatta già oggetto di cartella di pagamento secondo le scadenze e le modalità utilizzate dal Servizio Riscossione Tributi, e comunque fino ad un massimo di n. 12 rate. La richiesta di rateazione deve essere presentata a pena di decadenza prima dell'inizio della procedura esecutiva. Sia che la pretesa sia oggetto di atto impositivo sia che sia già fatto oggetto di cartella di pagamento, in caso di mancato pagamento della prima rata, il contribuente decade automaticamente dal beneficio della rateazione; l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in unica soluzione ed il carico non può più essere rateizzato.

Viene determinato in €. 10.000,00 il limite oltre il quale è obbligatorio prestare apposita garanzia (polizza fideiussoria o fideiussione bancaria) a copertura del relativo debito, oggetto di rateizzazione.

Art. 10

Valore minimo

Non si dà luogo a rimborso o a liquidazione, accertamento, iscrizione a ruolo d'imposta, sanzioni ed interessi, qualora l'importo complessivo da rimborsare o recuperare per ciascuna annualità d'imposta risulti inferiore ad euro 12,00.

Art. 11 ***Compensazione***

1. E' ammessa la compensazione nell'ambito dell'Imposta Comunale sugli immobili, secondo le seguenti modalità:
 - a) Il contribuente, nei termini di versamento dell'ICI, può detrarre dalla quota dovuta eventuali eccedenze di versamento del medesimo tributo relative agli anni precedenti, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso;
 - b) Il contribuente che intende avvalersi della facoltà di cui al comma precedente deve presentare, prima dei sessanta giorni precedenti alla scadenza del pagamento, una istanza di compensazione contenente almeno i seguenti elementi:
 - generalità e codice fiscale del contribuente
 - credito d'imposta maturato
 - l'imposta dovuta al lordo della compensazione
 - l'esposizione delle eccedenze compensate e da compensare distinte per anno d'imposta
 - c) Nel caso in cui le somme a credito siano maggiori del tributo dovuto, la differenza può essere utilizzata in compensazione dei versamenti successivi, oppure ne può essere richiesto il rimborso.
In tal caso il rispetto del termine di decadenza per l'esercizio del diritto al rimborso deve essere verificato alla data di prima applicazione della compensazione.
2. La compensazione non è ammessa nell'ipotesi di tributo che venga riscosso mediante ruolo coattivo.
3. Le istanze di compensazione sono indirizzate al funzionario responsabile del Tributo.
4. Nel caso che la compensazione effettuata risulti inesatta, il Comune recupererà le somme indebitamente compensate.