

COMUNE DI CEDEGOLO

Provincia di Brescia

**REGOLAMENTO
SULL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI
AI SENSI DELL'ART. 52 DEL
D.LGS. 446/97**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 22/12/2008

Art. 1 Presupposto dell'imposta

- 1) Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati e di aree fabbricabili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Art. 2 Definizione di fabbricati e aree.

Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1 del presente regolamento:

a) per fabbricato si intende 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 che ne costituisce pertinenza: il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato, anche parzialmente;

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione da parte di altri enti e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da 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 silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, a condizione che il reddito ricavato dall'attività agricola sia superiore al 50% del reddito complessivo dichiarato ai fini dell'imposta sui redditi dell'anno precedente. In caso di comproprietà o contitolarità del diritto reale sul terreno, lo stesso è ritenuto non fabbricabile solo per i soggetti individuati come sopra. Il Comune è tenuto a comunicare al contribuente la sopravvenuta edificabilità del suolo posseduto, mediante notifica. Il responsabile del servizio tecnico, su richiesta del contribuente, attesta se un'area è fabbricabile in base ai criteri di cui sopra.

Art. 3 Soggetti passivi

- 1) Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività;
- 2) Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla stipula del contratto di locazione finanziaria;
- 3) Nel caso di assegnazione di alloggio a riscatto o con patto di futura vendita da parte di Istituti o Agenzie Pubbliche l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione;
- 4) L'assegnazione di alloggio a favore del socio di cooperativa a proprietà divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

Art. 4 Base imponibile

- 1) Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1. Detto valore per i fabbricati iscritti in catasto e per i fabbricati non iscritti in catasto ma classificabili nel gruppo catastale D è determinato in base alle vigenti disposizioni di legge.

2) Per i fabbricati diversi da quelli indicati nel comma 1, 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 dei fabbricati similari già iscritti.

3) Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

4) In caso di edificazione dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero sino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

5) In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure in caso di recupero edilizio, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

Art. 5 Esenzione immobili utilizzati da enti non commerciali.

L'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.Lgs. 504/92 si applica soltanto ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento ovvero in qualità di locatore finanziario, dall'ente non commerciale utilizzatore.

Art.6 Disciplina delle abitazioni principali.

- 1) Si considerano abitazioni principali ai fini dell'applicazione dell'aliquota d'imposta e delle relative detrazioni le unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, gli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari in locazione con patto di riscatto, gli alloggi non locati posseduti dagli anziani che risultino residenti in istituti di ricovero a seguito di ricovero permanente, sempre che gli stessi non siano nel frattempo locati.
- 2) **Si considerano inoltre abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti entro il primo grado in linea retta (genitori-figli/figli-genitori) purché vi sia l'assenza di locazione e che il parente vi dimori abitualmente e ciò sia comprovato dalla residenza anagrafica.**
- 3) **I soggetti che intendono avvalersi del beneficio di cui al precedente comma dovranno presentare al Comune apposita comunicazione, utilizzando il modello predisposto dall'Ufficio tributi. Il beneficio decorrerà pertanto dal giorno di presentazione della comunicazione stessa (farà fede la data del protocollo).**
- 4) **La comunicazione di cessazione dell'uso gratuito dovrà essere presentata al Comune, utilizzando apposito modello predisposto dall'Ufficio tributi, entro 30 giorni da quando si è verificata la cessazione stessa.**

Art. 7 Determinazione valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento.

1) 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 n. 504 del 30.12.1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggiore valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta

per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.

2) Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali il Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504 del 30.12.1992, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

3) La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della giunta comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.

Art. 8 Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati.

- 1) La riduzione di cui all'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 504/92, si applica nei seguenti casi:
 - ai fabbricati rientranti nelle ipotesi di inagibilità o inabitabilità previste dal regolamento d'igiene, e di fatto non utilizzabili;
 - alle ipotesi di fatiscenza sopravvenuta, individuate secondo gli stessi criteri di cui al punto precedente, a condizione che la fatiscenza non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definiti dalla vigente normativa.
- 2) Nei casi previsti dall'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92, non si applicano le disposizioni di cui al comma 1, in quanto la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area.
- 3) Non possono godere della riduzione di cui sopra i fabbricati non ultimati ed i fabbricati non completamente inutilizzati, nonché quelli non utilizzati per mera volontà del possessore.
- 4) Per beneficiare della riduzione di cui sopra il contribuente deve presentare apposita autocertificazione di inagibilità o inabitabilità o di fatiscenza sopravvenuta.

Art. 9 Versamenti dei contitolari.

- 1) Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, nel rispetto della titolarità delle eventuali detrazioni spettanti per l'abitazione principale.
- 2) All'atto del primo versamento congiunto, il contribuente che ha effettuato il versamento, comunica all'ufficio tributi comunale i dati anagrafici, il codice fiscale e la percentuale di possesso di tutti i contitolari, nonché i dati catastali relativi ad ogni immobile per il quale si è optato per il versamento congiunto.

Art. 10 Semplificazione e razionalizzazione del procedimento di accertamento.

- 1) La giunta comunale con apposito atto deliberativo può fissare all'inizio di ogni anno, le direttive da seguire per le operazioni di controllo, indicando gli obiettivi da perseguire, le priorità, e le risorse da impiegare.
- 2) Il termine di decadenza per la notifica degli avvisi di accertamento è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, ed è riferito a tutte le ipotesi in cui si sia verificato un omesso, parziale o tardivo versamento.
- 3) Nel caso di accertamento con adesione, o conciliazione giudiziale, riguardante area fabbricabile soggetta a procedure espropriative, non si applica l'art. 16 comma 1 del D.Lgs. 504/92.

Art. 11 Razionalizzazione modalità di versamento.

- 1) I versamenti dell'imposta comunale sugli immobili sono effettuati tramite conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale, tramite versamento diretto al tesoriere, **tramite** mod. F24.
- 2) I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta pari o inferiore ad € 2,00.
- 3) A decorrere dall'anno 2007, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione o della comunicazione prevista dall'art. 59, comma 1, lett. l), n. 1), del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446. Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del D.Lgs. 18.12.1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico.

Art. 12 Differimenti dei versamenti per situazioni particolari.

- 1) In caso di gravi e comprovate situazioni di disagio socio-economico segnalate dall'ufficio assistenza sociale del Comune o di altri enti assistenziali, il funzionario responsabile del tributo può concedere una rateazione del versamento del tributo, fino ad un massimo di 8 rate trimestrali, senza interessi.
- 2) Il regolamento socio assistenziale può definire i casi di accesso al diritto di cui al comma 1.
- 3) In caso di decesso del contribuente, i versamenti relativi al de cuius e relativi agli eredi possono essere protratti fino a un anno dalla data del decesso. Tale disposizione si applica per gli immobili caduti in successione e relativamente all'anno di imposizione nel quale è avvenuto il decesso. Tale opzione viene comunicata all'ufficio competente da parte degli eredi.
- 4) La giunta comunale può stabilire proroghe dei termini dei versamenti, a carattere generalizzato, per i contribuenti di determinate zone del territorio comunale, che sono state colpite da eventi atmosferici o calamità di particolare gravità.

Art. 13 Compensi incentivanti al personale.

- 1) Ai dipendenti degli uffici comunali coinvolti nella attività di gestione dell'ICI, è riconosciuto un compenso incentivante.
- 2) Tale compenso è riconosciuto in una misura percentuale ed entro un limite massimo individuale, stabiliti dalla giunta comunale, sugli importi per imposta, sanzioni ed interessi, degli accertamenti e delle liquidazioni divenuti definitivi.
- 3) Il fondo costituito come al comma 2 si intende comprensivo degli oneri previdenziali a carico dell'ente, ed è ripartito tra i dipendenti interessati con provvedimento motivato del responsabile dell'ufficio tributi, salvo che per la quota a lui spettante per la quale provvede il dirigente superiore o, in mancanza, il segretario comunale.
- 4) Il fondo di cui al presente articolo si intende aggiuntivo rispetto al fondo incentivante previsto dal ccnl dei dipendenti degli enti locali, e alle indennità di posizione e di risultato previste dall'art.10 del nuovo ordinamento sulle qualifiche dei dipendenti degli enti locali, e alle retribuzioni di posizione e di risultato del personale dirigenziale.

Art. 14 Agevolazioni per le ONLUS.

- 1) Il consiglio comunale può stabilire apposite riduzioni o esenzioni per la generalità delle ONLUS o per alcune categorie di esse.