

# **COMUNE DI NIARDO**

Provincia di Brescia



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

**AI SENSI DEGLI ARTT. 52 E 59  
DEL D. LGS. 15/12/1997 N. 446  
E DELL'ART. 1 DEL D.L. 93/2008.**

## **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

- 1) Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili nel Comune di Niardo, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446 e dall'art. 1 del D.L. n.93/2008.
- 2) Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta ICI e relative attività di accertamento, riscossione e sanzioni.

## **ART. 2 DEFINIZIONE DI FABBRICATI ED AREE**

- 1) Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 504/92 sono così definiti:  
**Fabbricati:** 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;  
**Area fabbricabile:** l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati o attuativi, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti dal piano regolatore generale.

## **ART. 3 ABITAZIONE PRINCIPALE**

- 1) A decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo..  
Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intende quella considerata ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, nonché quelle ad essa assimilate dal comune con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 93/2008, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall'art. 8, commi 2 e 3 del citato decreto n. 504 del 1992.
- 2) In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerati tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente; unità immobiliare, appartenente a cooperativa a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata); ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione di imposta, sono equiparate all'abitazione principale come intesa dall'articolo 8, c. 2, del D.Lgs. 504/92 le seguenti ipotesi:
  - abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (parenti fino al primo grado in linea retta [padre-figlio] e secondo grado in linea collaterale [fratelli-sorelle-]);

- abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquistato la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- 3) Per l'applicazione delle agevolazioni di cui al punto precedente le condizioni che ricorrono devono essere comunicate all'ufficio tributi del Comune a cura dell'interessato e provate mediante autocertificazione. L'uso gratuito ai parenti è provato dalla residenza anagrafica del parente, dall'esistenza di utenze di servizi pubblici intestate al parente e dall'assenza di locazione accertata mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio.
  - 4) Sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze: cantina, soffitta e box anche se quest'ultimo risulta staccato dall'unità principale, fino ad una superficie massima complessiva di mq. 100 purché non locate.
  - 5) Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sono previste le seguenti agevolazioni:
    - **aliquota ridotta**, non inferiore al 4 per mille, qualora deliberata dal comune.
    - **detrazione d'imposta**, l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge, e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale fino a concorrenza del suo ammontare. Se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo indipendentemente dalla quota di possesso. Tale detrazione può essere incrementata dal Comune entro i limiti fissati dalla legge.

#### **ART. 4**

#### **DETERMINAZIONE VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO**

1. L'Amministrazione, su proposta del responsabile dell'ufficio tecnico, determina periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito dal comma 5, art. 5, del D.Lgs. 504/1992, 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 stabiliti nella tabella di cui al comma 1.
3. Il valore al comma 2 del presente articolo, è determinato avendo riguardo alla data di riferimento, della zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.
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 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree interessate da utilizzazione edificatoria, da demolizione di fabbricati e da interventi di recupero di cui all'art. 5 comma 6, del D.Lgs. 504/1992.
6. La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con effetto dagli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.

**ART. 5**  
**FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO**

1. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione (consegna comunicazione di fine lavori) ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
2. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di inizio utilizzazione o dalla data di ultimazione dei lavori (consegna comunicazione di fine lavori). 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.

**ART.6**  
**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 utilizzati;
  - 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 dall'art. 31 lett. a) e b) della L. 457/78.
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. Per l'applicazione della riduzione di cui sopra, il contribuente deve presentare:
  - a) l'autocertificazione di inabitabilità e di inagibilità o la perizia del Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 8 comma 1° del D.Lgs. 504/92 come modificato dalle norme successive, sin dal momento in cui lo stato di inagibilità o di inabitabilità si è verificato;
  - b) la denuncia di variazione ai fini ICI da presentarsi entro i termini stabiliti dal comma 4 art. 10 D.Lgs. 504/92.
4. Nel caso che il fabbricato sia costituito da più unità immobiliari, anche con diversa destinazione d'uso, la riduzione di imposta sarà applicata alla/e sola/e unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

**ART. 7**  
**ESENZIONE IMMOBILI UTILIZZATI DA ENTI NON COMMERCIALI**

1. 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. 8**  
**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, purché l'ICI relativa agli immobili in questione sia totalmente assolta per l'anno di riferimento.
2. All'atto del primo versamento congiunto, salvo a ripresentarlo in caso di modifica, 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.
3. In caso di mancata comunicazione di cui al comma 2, il versamento congiunto non assume alcuna rilevanza.

**ART. 9**  
**SEMPLIFICAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE  
DEL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO**

1. La giunta comunale con apposito atto deliberativo, fissa le direttive da seguire per le operazioni di controllo, indicando gli obiettivi da perseguire, le priorità, e le risorse da impiegare, in caso contrario rimangono validi i criteri stabiliti per il periodo precedente.
2. Il Comune, per la propria azione impositrice, si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218 di cui al Regolamento Comunale;
3. Il termine di decadenza per la notifica degli avvisi di liquidazione e di accertamento è fissato al 31/12 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.
4. Continuano ad applicarsi le disposizioni previste dal D.Lgs. 504/92:
  - dall'art. 10, commi 4 e 5 primo periodo;
  - dall'art. 11, commi 1 e 2, ad eccezione delle disposizioni relative ai termini decadenziali per l'emissione di avvisi di liquidazione e di accertamento;
  - dall'art. 14.
5. 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. 10**  
**DIFFERIMENTI DEI VERSAMENTI PER SITUAZIONI PARTICOLARI**

- 1) In caso di gravi e comprovate situazioni di disagio socio-economico segnalate dalla Giunta Comunale, il funzionario responsabile del tributo può concedere una rateazione del versamento del tributo, fino ad un massimo di 8 rate trimestrali, senza interessi.
- 2) In caso di decesso del contribuente, i versamenti relativi al de cuius e agli eredi possono essere protratti fino a sei mesi 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 annotata nella denuncia di variazione da parte degli eredi.

- 3) 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. 11**

### **RAZIONALIZZAZIONE MODALITÀ DI VERSAMENTO**

1. I versamenti dell'imposta comunale sugli immobili possono essere effettuati mediante versamento al concessionario della riscossione dei tributi, tramite conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune oppure tramite versamento diretto al tesoriere.
2. La Giunta Comunale, nell'ambito delle forme di versamento sopra indicate, organizza la riscossione, tenendo in considerazione le possibilità organizzative degli Uffici, in modo da arrecare minori disagi all'utenza.

## **ART. 12**

### **FUNZIONARIO RESPONSABILE**

1. Con deliberazione della giunta comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

## **ART. 13**

### **NORME DI RINVIO**

1. Ai sensi del comma 1, ultimo periodo, dell'art. 52 D.Lgs. 446/97 per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## **ART. 14**

### **ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 2 agosto 2011.