



IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI

Regolamento

TESTO COORDINATO

Approvato con deliberazione consiliare n. 07 del 30.03.1999
Modificato con deliberazione consiliare n. 24 del 09.09.1999
Modificato con deliberazione consiliare n. 02 del 24.02.2000
Modificato con deliberazione consiliare n. 10 del 14.03.2000
Modificato con deliberazione consiliare n. 34 del 25.09.2000
Modificato con deliberazione consiliare n. 04 del 29.03.2001
Modificato con deliberazione consiliare n. 69 del 30.12.2005
Modificato con deliberazione consiliare n. 16 del 12.04.2007

Art. 1
Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 dei decreti legislativi 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I., di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni.

Art. 2
Presupposto d'imposta

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
2. Nel caso di fabbricati non iscritti a Catasto, ovvero che siano iscritti a Catasto senza attribuzione di rendita o con attribuzione di un classamento o di una rendita non conforme all'effettiva consistenza dell'immobile, ove sussistano i presupposti per l'imponibilità, il proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile è comunque tenuto a dichiarare il valore imponibile dell'immobile, in attesa dell'iscrizione dello stesso a Catasto, ed a versare la relativa imposta.
3. Il Comune verifica nei termini di legge la corrispondenza del valore dichiarato dal contribuente con il valore catastale attribuito all'immobile in relazione all'effettiva consistenza e destinazione d'uso dello stesso ed, in caso di difformità, provvede ad accertare l'imposta effettivamente dovuta, con applicazione dei relativi interessi e delle sanzioni, salvo che tale violazione non sia imputabile al contribuente.

Art. 3
Immobili utilizzati da Enti non commerciali

1. Si stabilisce che l'esenzione dall'I.C.I., prevista all'art. 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo n. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali di cui all'art. 87 comma 1 lettera c) del Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, compete esclusivamente per fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore.

Art. 4
Disciplina delle abitazioni principali

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, è equiparata all'abitazione principale come intesa dall'articolo 8, comma 2 del decreto legislativo n. 504/1992 l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in un istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

2. E' altresì equiparata ad abitazione principale l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti in linea retta fino al primo grado che la occupino quale loro abitazione principale, purché sia stato sottoscritto il contratto di comodato;
3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Art. 5 **Aree fabbricabili**

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano Regolatore Generale approvato dal comune;
2. Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.
3. Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.
4. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b), del D. Lgs. 504/1992, si stabilisce che un'area prevista come edificabile dal Piano Regolatore possa essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso.
5. L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'I.C.I. versata su tale area.
6. Il valore di riferimento delle aree fabbricabili è la media tra il minimo e il massimo di quelli indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare istituito presso il Dipartimento del Territorio per il 2° semestre 1995 con aggiornamento periodico.
7. Spetta alla Giunta comunale definire gli eventuali correttivi delle singole zone omogenee e delle varie zone urbanistiche.
8. Con successivo provvedimento il Consiglio comunale provvederà ad approvare gli eventuali correttivi predisposti dalla Giunta.
9. Come previsto dall'art. 16 del presente Regolamento, spetta alla Giunta l'individuazione dei criteri di accertamento da utilizzare.

Art. 6 **Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati**

1. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano inidoneità all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, art 31, comma 1, lettere a) b).

2. I fabbricati di cui al comma precedente devono presentare, a titolo esemplificativo, almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - mancanza della copertura;
 - mancanza dei serramenti;
 - mancanza delle scale di accesso;
 - strutture pericolanti (muri perimetrali, copertura, solai);
 - mancanza dell'impianto elettrico, idrico, sanitario.
3. Non è considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.
4. Sono fatte salve le situazioni di inagibilità o inabitabilità dovute a motivazioni di tipo igienico-sanitario riconosciute con provvedimento dell'Unità Sanitaria Locale.
5. 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 di inabitabilità, successivamente verificabile da parte del Comune.
6. Il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità è portato a conoscenza del Comune con la dichiarazione di cui all'art. 10 del decreto legislativo n. 504/1992.
7. Il valore delle unità immobiliari collabenti (categoria catastale F02) è costituito dal valore venale del terreno.

Art. 7

Determinazione dell'imposta per i fabbricati soggetti a ristrutturazione ovvero a nuova costruzione

1. In deroga a quanto previsto dall'art. 5 comma 6 D.Lgs. 504/1992, in caso di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare come apportate dalla vigente normativa regionale, che siano effettuati su fabbricati precedentemente dichiarati ai fini I.C.I., la base imponibile è costituita dalla rendita catastale o presunta attribuita all'immobile prima dell'esecuzione di tali interventi di recupero, ridotta del 50%, da computarsi fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
2. In caso di omessa dichiarazione di un fabbricato non iscritto in Catasto che abbia formato oggetto delle opere di cui al comma precedente, per gli anni precedenti alla ultimazione di tali opere ovvero all'utilizzo di fatto dell'immobile, la base imponibile verrà determinata sulla base del valore più elevato previsto per aree analoghe site nel territorio comunale.

3. I fabbricati parzialmente costruiti, che costituiscano autonome unità immobiliari, sono assoggettati all'imposta a decorrere dalla data di inizio della loro utilizzazione. La valutazione della residua superficie dell'area sulla quale sia in corso la restante costruzione viene ridotta, ai fini impositivi, in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte di fabbricato già utilizzata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Art. 8

Mancato accatastamento degli immobili

1. Nell'ipotesi in cui venga riscontrata l'esistenza di unità immobiliari non iscritte in Catasto, ovvero che abbiano subito variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il Comune provvede a sollecitare il soggetto passivo d'imposta a presentare il relativo accatastamento, dandone contestualmente formale comunicazione all'Ufficio del Territorio, ai sensi dell'art. 1, commi 336–337 L. 311/2004 e dell'art. 3 comma 58 L. 662/1996.
2. Nel caso in cui il contribuente non ottemperi alla presentazione del relativo accatastamento nel termine indicato dal Comune nel rispetto delle normative vigenti, si dà luogo all'applicazione della sanzione massima di cui all'art. 14 comma 3 D.Lgs. 504/1992 e s.m.i.

Art. 9

Dichiarazione

1. I soggetti passivi d'imposta sono tenuti a dichiarare tutti i cespiti posseduti sul territorio comunale che abbiano formato oggetto di acquisizioni, variazioni e cessazioni, mediante utilizzo del modello ministeriale di cui all'art. 10, comma 4 D.Lgs. 504/1992, ovvero, in mancanza, mediante apposito modello predisposto e reso disponibile dal Comune.
2. La dichiarazione deve contenere tutte le indicazioni utili ai fini del trattamento dell'imposta comunale sugli immobili, anche in relazione alle unità immobiliari regolarmente iscritte a catasto con attribuzione di rendita, e deve essere presentata entro il termine ultimo previsto per la presentazione in via telematica della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio ovvero in cui è avvenuta la variazione o la cessazione.

Art. 10

Versamenti

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
2. La disposizione di cui al comma precedente ha effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

3. Eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta, in sede di accertamento o alla irrogazione di sanzioni, devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.
4. Nei casi di decesso, il versamento può essere effettuato a nome del deceduto per l'intera annualità, soltanto per l'anno in cui è avvenuto. Nella determinazione dell'imposta, in particolare per l'eventuale applicazione della detrazione per l'abitazione principale, si dovrà tenere conto dell'effettiva situazione in essere nei confronti del deceduto.
5. Nel caso di calamità naturali di grave entità, il sindaco, con proprio provvedimento motivato, può stabilire il differimento e la rateizzazione del pagamento della rata ICI in scadenza.
6. La riscossione dell'imposta è effettuata direttamente dal Comune.
L'imposta comunale sugli immobili dovuta dai soggetti passivi è versata direttamente sul conto corrente postale di tesoreria intestato al "Comune di Villeneuve – I.C.I. – Servizio di Tesoreria".
I soli contribuenti residenti all'estero potranno eseguire i versamenti dell'imposta in questione tramite il sistema bancario o postale (bonifico, delega bancaria, ecc.) con accredito sul conto corrente postale di tesoreria "Comune di Villeneuve – I.C.I. – Servizio di Tesoreria", provvedendo comunque a consegnare od inviare al Comune il bollettino di versamento debitamente compilato;

Art. 11 **Termini di versamento**

1. L'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso deve essere versata in due rate di pari importo, nei termini previsti per legge, ovvero in un'unica soluzione.
2. I soggetti obbligati eseguono il versamento di quanto dovuto, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, tramite apposito conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale ovvero con modello F/24 là dove è previsto.

Art. 12 **Compensazione**

1. A decorrere dal 2007 è ammessa di diritto la compensazione delle somme dovute al Comune per l'I.C.I. dal contribuente con crediti tributari vantati anche nei confronti di altri enti.
2. La compensazione dei crediti e debiti, relativi all'I.C.I., viene disciplinata come segue:
 - a) il credito vantato dal contribuente, da portare in compensazione, deve essere certo, liquido ed esigibile, perché discendente da apposito provvedimento scritto definito dall'ufficio, ovvero da copia conforme della dichiarazione o del documento da cui emerge il credito o da pronuncia del Giudice Tributario;

- b) Nell'atto di compensazione, che deve essere compilato su apposito modulo prestampato dal Comune e presentato all'ufficio tributi contestualmente all'effettuazione della compensazione, deve essere espressamente indicato il suddetto titolo relativo al credito vantato e l'intero importo dovuto al Comune, prima della compensazione.

Art. 13

Accertamento

1. I provvedimenti di accertamento in rettifica di dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti e di accertamento d'ufficio per omesse dichiarazioni e/o versamenti sono 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.
2. Entro gli stessi termini sono contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472 e s.m.i.

Art. 14

Interessi

1. La misura annua degli interessi per tutti i tributi locali, comunque denominati, viene determinata dal Comune di Villeneuve nello stesso saggio stabilito dall'art. 1284 del codice civile, che per il 2007 è pari al 2,5% in ragione d'anno e che deve intendersi modificato all'occorrenza coerentemente alle variazioni del tasso legale.

Art. 15

Riscossione forzata degli importi impagati

1. In caso di mancato o parziale pagamento a seguito della notifica di formale richiesta di pagamento, la riscossione degli importi ancora dovuti viene effettuata mediante esecuzione forzata da promuoversi a seguito della notifica di ingiunzione fiscale ai sensi del R.D. 639/1910.

Art. 16

Semplificazione

1. La Giunta comunale, tenendo anche conto delle capacità operative dell'ufficio tributi, individua sulla base di criteri selettivi informati a principi di equità e di efficienza, i gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo.
2. Per i predetti anni di imposta 1998 e precedenti, le operazioni di liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, sono effettuate sulla base di criteri selettivi fissati dalla Giunta comunale

Art. 17
Efficacia della norma

1. Il presente regolamento è efficace dal 1° gennaio 1999.

Art. 18
Normativa di rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni dei decreti legislativi n. 504/1992 e n. 446/1997 e di regolamenti comunali in materia tributaria.