



COMUNE DI ROSASCO
Provincia di Pavia

REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELLA
IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 01/03/2010

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree

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

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

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 5 - Abitazione principale

Art. 6 - Riduzioni di imposta

TITOLO III - DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 7 - Dichiarazioni e denunce

Art. 8 – Versamenti

Art. 9 - Differimento dei termini per i versamenti

Art. 10 – Liquidazione ed accertamento

Art. 11 – Rimborsi

Art. 12 – Contenzioso

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 13 - Norme di rinvio

Art. 14 - Entrata in vigore

Allegato “A”: Valore delle aree fabbricabili

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Rosasco, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, e da ogni altra disposizione normativa.

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

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.lgs. 504/1997 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 agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.
Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli 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 o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della legge 09/01/1963, n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;
 - b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari all'80 % del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.
- **terreno agricolo:** il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile (attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività

connesse, in regime di impresa). Non sono considerati terreni agricoli, al fine dell'applicazione del presente tributo, i terreni incolti, o comunque non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135, oppure i piccoli appezzamenti condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo, così come precisati dagli artt. 2082 e 2083 del Codice civile.

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

Fermo restando che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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, come stabilito all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, il predetto valore viene accertato dall'Ufficio Tecnico e approvato dalla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale con propria deliberazione può aggiornare periodicamente e per zone omogenee il valore delle aree fabbricabili del territorio comunale di Rosasco. Nel caso in cui non venga effettuato il predetto aggiornamento sono ritenuti validi gli ultimi valori approvati.

Le disposizioni di cui al primo comma del presente articolo si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992.

Non si fa luogo ad accertamento di loro maggior 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 approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 01/06/1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato. Qualora detti immobili siano censiti in categorie del gruppo C o D, per i quali la consistenza è espressa in metri quadrati, ai fini dell'applicazione della su indicata norma agevolativa è necessario trasformare la consistenza in vani, utilizzando il concetto di vano catastale medio pari a mq 18 e dividendo la superficie complessiva netta per il coefficiente predetto.

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

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di

riferimento.

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 5 - Abitazione principale

Si intende abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente, e 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.

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale è prevista la detrazione d'imposta per le abitazioni di cui al comma precedente; 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.

La detrazione d'imposta di cui al precedente comma è prevista anche per 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 la stessa non risulti locata e relativamente all'unità immobiliare di ultima residenza.

Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 4; in alternativa può prevedere una riduzione percentuale dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

Sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché iscritte distintamente in catasto, se destinate a scopi non di lucro e utilizzate esclusivamente dal proprietario dell'abitazione principale.

Art. 6 - Riduzioni d'imposta

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 individuale 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 atto 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.).

Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 04/01/1968, 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 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.

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 nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

TITOLO III - DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 7 - Dichiarazioni e denunce

Per gli obblighi di dichiarazione e denuncia di variazione si applicano le disposizioni dell'art. 10 del D.lgs. 504/1992.

Art. 8 - Versamenti

L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'art. 3 del D.lgs. 504/1992 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

I soggetti indicati nell'art. 3 del D.lgs. 504/1992 devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate, delle quali la prima, entro il 16 giugno, pari al 50 per cento dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente e la seconda deve essere versata dal 1° al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri contitolari.

L'imposta dovuta ai sensi del comma 2 del presente articolo deve essere corrisposta mediante

versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune, ovvero sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune, qualora il servizio di riscossione sia gestito in maniera diretta dal Comune.

L'importo complessivo da versare deve essere debitamente arrotondato all'unità di Euro superiore se la frazione è superiore a € 0,5, all'unità di Euro inferiore se la frazione è inferiore o uguale a € 0,5. I versamenti non devono essere eseguiti se l'importo da versare è inferiore ad Euro 2,07 (due/07).

Art. 9- Differimento dei termini per i versamenti

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, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

Art. 10 – Accertamento

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.

L'avviso di accertamento può essere notificato a mezzo posta, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal D.lgs. 19/06/1997, n. 218.

E' stabilito in Euro 20,00 (venti/00) il limite al di sotto del quale non si procede al recupero coattivo delle somme dovute dal contribuente.

Art. 11 - Rimborsi

Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

L'Ente Locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di

presentazione dell'istanza.

Art. 12 - Contenzioso

Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, 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.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art 13 - Norme di rinvio

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

Art 14 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2010.