

CITTA' DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 146 DEL 23.12.1998

MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 8 DEL 25.2.2000

MODIFICATO ED INTEGRATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 13 DEL 27.2.2002

MODIFICATO ED INTEGRATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 11 DEL 26.3.2008

APPROVATA INTERPRETAZIONE AUTENTICA CON DELIB. C.C. n. 47 DEL 12.9.08

MODIFICATO ED INTEGRATO CON DELIB. C.C. N. 24 DEL 30.3.2009

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Art. 1 - Oggetto del regolamento.....	pag. 3
Art. 2 - Definizione di fabbricati	3
Art. 3 – Aree fabbricabili – Disposizioni e casi particolari.....	3
Art. 4 – Diritto di interpello	4
Art. 5 - Abitazione principale	4
Art. 6 – Immobili locati	4
Art. 7 - Pertinenze dell'abitazione principale	5
Art. 8 - Riduzioni di imposta	5
Art. 9 – Esenzioni.....	6
Art. 10 - Versamenti	7
Art. 11 - Differimento dei termini per i versamenti	7
Art. 12 - Accertamenti	7
Art. 13 - Attività di controllo	8
Art. 14 – Definizione dei procedimenti di cui all'art. 1 comma 336 e 337 della Legge 211/2004 in materia di aggiornamento del classamento catastale.....	8
Art. 15 – Compensi speciali.....	9
Art. 16 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree	9
Art. 17 - Norme di rinvio	9
Art. 18 – Entrata in vigore	10

Art. 1
Oggetto del Regolamento

- 1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili prevista dal d. lgs. 504 del 30.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni, ed ha in particolare lo scopo di:
 - a) ridurre gli adempimenti dei cittadini;
 - b) semplificare e razionalizzare i procedimenti di accertamento del tributo.**
- 2. I rapporti tra contribuente ed ufficio ICI sono improntati al Principio della collaborazione e della buona fede, ai sensi dell'art. 10 dello Statuto del Contribuente.**

Art. 2
Definizione di fabbricati

- 1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta, per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano. Sono considerate parti integranti del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.**
- 2. 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. La condizione di effettivo utilizzo si rileva dai consumi dei servizi indispensabili, quali, in particolare, l'energia elettrica, l'acqua potabile, il gas metano, nonché dalla residenza anagrafica o domicilio o da altre dichiarazioni presentate ad una pubblica amministrazione od a gestore di pubblico servizio.**

Art. 3
Aree fabbricabili - Disposizioni e casi particolari

- 1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, determinabile nei modi previsti dall'ordinamento, anche alla luce delle transazioni commerciali intercorse; la Giunta comunale approva annualmente i valori medi indicativi delle aree al fine di agevolare i contribuenti nella stima delle stesse.**
- 2. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli 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.**
- 3. La condizione di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali o provinciali, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia.**
- 4. Il dirigente del settore pianificazione e gestione del territorio, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri stabiliti.**

Art. 4
Diritto di interpello

1. Ciascun contribuente, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto del Contribuente, può inoltrare per iscritto all'ufficio ICI, che risponde entro giorni 30, circostanziate e specifiche istanze di interpello ogni qual volta vi siano obiettive condizioni di incertezza sulla corretta applicazione delle disposizioni stesse a casi concreti e personali. L'infruttuoso decorrere del tempo concesso all'ufficio per rispondere corrisponde a un silenzio assenso.

Art. 5
Abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari hanno residenza anagrafica.

2. Sono altresì considerate abitazioni principali:

a) l'unità immobiliare concessa in uso gratuito ai parenti fino al secondo grado;

b) 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;

c) l'unità immobiliare posseduta nel comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che la stessa non sia locata.

d) le unità immobiliari utilizzate da soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

3. Per tutte le unità immobiliari sopra descritte, adibite ad abitazione principale, si applicano le riduzioni d'imposta stabilite dall'art. 8 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

4. Le detrazioni d'imposta si applicano esclusivamente:

- all'abitazione principale dell'usufruttuario, proprietario o titolare di altro diritto reale,
- alle abitazioni descritte nei punti b), c) e d) del precedente comma 2.

5. Con deliberazione annuale, adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 7 del presente regolamento, può essere modificato l'importo della detrazione o, in alternativa, la riduzione percentuale dell'imposta dovuta, nei limiti consentiti dalla legge. Tale facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del consiglio comunale in sede di approvazione delle aliquote dell'imposta.

6. Le agevolazioni di cui al presente articolo sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

Art. 6
Immobili locati

Il comune può stabilire un'aliquota ridotta per gli alloggi locati con contratto regolarmente registrato a soggetti residenti che li utilizzano come abitazione principale.

Art. 7
Pertinenze dell'abitazione principale

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia d'Imposta comunale sugli immobili si considera parte integrante dell'abitazione principale una sua pertinenza, anche se distintamente iscritta in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale risiede anagraficamente 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.

2. Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale ovvero ad una distanza non superiore a 200 metri.

3. Resta fermo che l'abitazione principale e la sua pertinenza, così come intesa al comma 2, continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504 del 30/12/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza, la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Art. 8
Riduzioni d'imposta

1. 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. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari individuate 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.

2. La condizione di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato deve consistere in uno stato di degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In particolare devono ricorrere le seguenti condizioni:

- a) strutture di 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 di demolizione o ripristino atta 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 da carenza e degrado dei vani delle parti di finitura del fabbricato come, in particolare, la mancanza di infissi e di allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria;
- e) edifici incompiuti e non abitabili per mancanza degli allacciamenti alle reti e alle opere di urbanizzazione primaria.

3. L'inagibilità, l'inabitabilità e la fatiscenza possono essere accertate mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;

4. Esse possono altresì essere attestate da parte del contribuente mediante presentazione di perizia giurata eseguita da un tecnico libero professionista per gravi casi di fatiscenza, fatta salva l'eventuale verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

5. Con la deliberazione di cui all'art. 7 del presente regolamento 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 di immobili. In tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla data di ultimazione del fabbricato che non può essere successiva ai tempi stabiliti dalla concessione edilizia.

6. Il comune può altresì stabilire aliquote agevolate, anche inferiori al 4 per mille e nei termini di cui all'art. 7 del presente regolamento, 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.

Art. 9 Esenzioni

1. Oltre alle esenzioni previste dall'art. 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si dispone l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

2. L'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai

fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario dall'ente non commerciale utilizzatore.

3. Le esenzioni di cui al presente articolo operano limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art. 10 Versamenti

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

2. I versamenti d'imposta possono essere effettuati sul conto corrente postale appositamente aperto a seguito del passaggio alla riscossione diretta o mediante delega F24, alla tesoreria comunale, direttamente o mediante c/c postale intestato alla stessa, o tramite il sistema bancario, o presso lo Sportello del Cittadino mediante Bancomat, nonché con carta di credito tramite Internet.

3. Non è dovuto il versamento dell'imposta qualora la somma risulti inferiore od uguale ad euro 2.50 annui.

Art. 11 Differimento dei termini per i versamenti

1. Con deliberazione della giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:

a) gravi calamità naturali;

b) particolari situazioni di disagio economico a livello locale, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

2. Su richiesta specifica del contribuente in condizioni economiche di particolare disagio, il dirigente del settore competente può prorogare il pagamento di ciascuna scadenza in un massimo di 8 rate trimestrali di pari importo ed un massimo di 12 rate trimestrali se le somme dovute superano i 51.646 euro_. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi al saggio legale. Il responsabile del tributo può chiedere idonea garanzia a tutela dell'importo rateizzato.

Art. 12 Accertamenti

1. Le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati, sono eliminate nel periodo in cui vige l'obbligo della comunicazione.

2. L'avviso di accertamento e di liquidazione può essere notificato anche a mezzo servizio postale mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

3. Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218 e dal regolamento comunale sulla disciplina delle entrate.

4. In occasione del controllo d'imposta il Comune non emetterà avvisi di accertamento, ovvero atti di riscossione coattiva, per importi uguali o inferiori ad €. 10,00 comprensivi di sanzioni ed interessi.

5. I rimborsi non sono disposti qualora le somme comprensive di interessi, siano inferiori o uguali ad €. 10,00 per anno d'imposta.

Art. 13

Attività di controllo

1. In sede di approvazione del piano esecutivo di gestione o con apposita deliberazione, la giunta comunale può individuare le azioni di controllo in merito all'imposta comunale sugli immobili al fine di perseguire obiettivi di equità fiscale.

2. Il responsabile dell'imposta cura il potenziamento dell'attività di controllo anche mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

Art. 14

Definizione dei procedimenti di cui all'art. 1 comma 336 e 337 della Legge 211/2004 in materia di aggiornamento del classamento catastale.

1. In occasione del recupero dell'imposta comunale sugli immobili, nelle ipotesi di spontanea attivazione dei procedimenti di revisione dei classamenti catastali da parte degli interessati, nei termini e con le modalità stabilite da appositi atti deliberativi della Giunta Comunale, non si dà luogo all'applicazione di sanzioni ed interessi ma sarà dovuto il pagamento della sola differenza d'imposta per gli ultimi cinque anni. Nell'ambito di applicazione del presente comma sono ricompresi i casi dei soggetti che, pur avendo già presentato apposite denunce di aggiornamento catastale, accertino che le stesse non risultino mai recepite agli atti catastali da parte dell'Agenzia del Territorio e si attivino per l'effettiva regolarizzazione entro i termini e con le modalità sopra descritte.

2. Si dà luogo all'applicazione di sanzioni ed interessi stabiliti per l'omessa dichiarazione e per l'omesso versamento dell'imposta comunale sugli immobili in tutti i casi di mancata spontanea regolarizzazione della situazione catastale da parte dei soggetti interessati ovvero nei casi in cui la suddetta regolarizzazione avvenga oltre i termini stabiliti.

3. Nell'ambito di applicazione del presente comma sono ricomprese le procedure di accertamento d'ufficio previste dall'art. 1 comma 336 e 337 della Legge 211/2004, nei casi in cui debba procedere d'ufficio l'Agenzia del Territorio all'iscrizione in catasto dell'immobile

non accatastato o alla rettifica dell'inadeguato classamento attribuito al fabbricato.

Art. 15 **Compensi speciali**

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 59, primo comma lettera p) del D.Lgs.446/97, può attribuire al personale addetto all'ufficio ICI compensi incentivanti collegati al raggiungimento dei prefissati obiettivi di gettito, con particolare riferimento al recupero dell'evasione. A tal fine è istituito un fondo per l'erogazione di compensi speciali al personale addetto all'ufficio medesimo, il cui ammontare è stabilito in percentuale rispetto al recupero d'imposta effettuato.

2. La Giunta comunale determina l'ammontare del fondo e i criteri per l'erogazione.

Art. 16 **Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

1. I contribuenti hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili.

2. In particolare la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve derivare da atti amministrativi adottati e/o approvati da questo comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici attuativi, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.

3. L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:

a) per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'imprenditorialità agricola nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'imposta versata, maggiorata degli interessi nella misura legale;

b) per le aree che risultino essere state coltivate in regime d'imprenditorialità agricola nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso di imposta pari alla differenza, maggiorata degli interessi nella misura legale, tra la somma corrisposta in base al valore delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso decreto legislativo n. 504/1992.

4. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica e motivata richiesta da parte del contribuente interessato. Il rimborso compete per gli anni d'imposta cui la richiesta si riferisce e comunque per un periodo non superiore a cinque anni.

Art. 17 **Norme di rinvio**

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge in materia e le disposizioni del regolamento comunale sulla disciplina delle entrate in quanto compatibili.

Art. 18
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, così come modificato con deliberazione C.C. N. 21 del 30.3.2009, ha effetto dal 1° gennaio 2009.