COMUNE DI PIMONTE

Provincia di Napoli

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

COMUNALE SUGLI IMMOBILI

-.-.-.-

Approvato con atto del Consiglio Comunale n° 56 del 28.12.1998
Modificato con atto del C.C. n° 47 del 12.07.2001. Ripubblicato all'albo pretorio dal 04.08.2001 al 19.08.2001.
Modificato con atto del C.C. n° 20 del 31.05.2004. Ripubblicato all'albo pretorio dal 14.06.2004 al 29.06.2004

SOMMARIO

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento..……. pag. 3
Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree...…… pag. 3
Art. 3 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile….pag. 3

TITOLO II
AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 4 - Abitazione principale……. pag. 4
Art. 5 - Riduzione di imposta……..……... pag. 5
Art. 6 - Esenzioni……... pag. 6

TITOLO III
DENUNCE – ACCERTAMENTO – CONTROLLI

Art.7 - Denunce e comunicazioni…….……. pag. 6
Art.8 - Versamenti..... pag. 7
Art.9 - Differimento dei termini per i versamenti…… pag. 7
Art.10 - Accertamenti…….. pag. 7
Art.11 - Attività di controllo…… pag. 7
Art.12 - Rimborso……..…… pag. 8
Art.13 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree……... pag.8
Art.14 - Contenzioso…….……. pag. 9

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art.15 - Norme di rinvio……. pag. 9
Art.16 - Entrata in vigore…… pag. 9
Art.17 - Disposizioni transitorie.....……. pag. 10

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1
Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Pimonte di cui al decreto legislativo n°504 del 30.12.1992, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997, n°446, e da ogni altra disposizione normativa.
2. 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, nonché le disposizioni contenute nel regolamento generale delle entrate comunali.

Art.2
Definizione di fabbricati ed aree

1. Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art.1 del D. Lgs. 504/97 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 della 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, alla data in cui è comunque utilizzato;
2. **aree 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 di cui all'art.2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n°504/92 deve risultare dalla previsione nel piano regolatore generale, definitivamente approvato ed eseguito a tutti gli effetti. L'area edificabile costituisce oggetto di autonoma imposizione. Sono considerate, altresì aree edificabili di fatto e, quindi, assoggettate a tassazione ICI, quelle su cui insiste un fabbricato non ultimato né utilizzato, con esclusione di quelle ricadenti in zone di inedificabilità assoluta. Il valore da attribuire a tali aree, divenute edificabili di fatto, nelle more dell'approvazione del P.R.G.**,** viene definito pari al 50 per cento del valore attribuibile allo stesso fabbricato ultimato (50% della rendita catastale presunta). I terreni agricoli sono esenti dall'ICI, ai sensi dell'art.7 del D.Lgs nà504/92, in quanto ricadenti in area montana delimitata ai sensi dell'art. 15 della legge 27/12/1977, n°984.

Art.3
Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il comune determina, con periodicità triennale e per zone omogenee o microzone, valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili. Per la determinazione dei predetti valori il

consiglio comunale può avvalersi del parere di apposita commissione tecnica, costituita dai responsabili degli uffici tributi e urbanistico e da un esperto esterno competente in materia. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

2. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art.2, comma 5, del D. L. 23.01.1993, n°16, convertito nella legge 24.03.1993, n°75, e comunque diversi da quelli di categorie catastale A), la consistenza in vani di tali immobili è determinata dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a metri quadrati 18. Per la quantificazione del relativo valore, la rendita così risultante va moltiplicata per i coefficienti di legge stabiliti per le abitazioni, qualunque sia il gruppo di categoria catastale di appartenenza.

TITOLO II
AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art.4
Abitazione principale

1. 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 condivisa;
c) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari;
d) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore a parenti in linea retta o collaterale fino al secondo grado che la occupano quale loro abitazione principale . Tale fattispecie si estende per analogia alle proprietà indivise nei limiti del grado di parentela suindicato per le quote di proprietà eccedenti la quota di possesso. In tal caso ogni comproprietario dovrà formulare apposita dichiarazione all'ufficio tributi di concedere in uso gratuito la quota o le quote di sua proprietà utilizzate dagli altri titoli di abitazione principale.

La disciplina di cui alla presente lettera è stata modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n°20 del 31/05/2004, con effetto dal 1° gennaio 2004 *nel seguente modo*:

a) Il beneficio di cui alla presente lettera è limitato ad una sola detrazione, oltre a quella eventualmente spettante al possessore dell'immobile a titolo personale.

b) abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro a condizione che non risulti locata;

c) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (facoltà prevista dall'art.3, comma 56, della L.23.12.1996, n°662)

2. Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sono previste rispettivamente le seguenti agevolazioni:

a) aliquota ridotta, non inferiore al 4 per mille, per le abitazioni di cui ai punti a), b), e) ed f), se deliberata dal comune ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 8.8.96, n°437, convertito con L. 24.10.96 n°556;
b) detrazione d'imposta, per tutte le abitazioni indicate ai punti precedenti 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.

3. 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.
4. Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell’anno durante il quale permane la destinazione dell’unità immobiliare ad abitazione principale.
5. Sono considerate parti integranti dell’abitazione principale le sue pertinenze, ancorché iscritte distintamente in catasto, purché le stesse siano collocate nello stabile dell’abitazione principale. (***Il presente comma è stato, con deliberazione del Consiglio Comunale n°47 del 12/07/2001 così sostituito, con effetto dal 1° gennaio 2002)*** **.**Fanno parte di un’unica abitazione principale i vani, ancorché distintamente iscritti in catasto nella medesima categoria A, occupati da un unico nucleo familiare. Sono considerate parti integranti dell’abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto e non collocate nello stesso stabile dell’abitazione stessa. L’assimilazione opera a condizione che le pertinenze siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.

Art.5
Riduzione 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. 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 immobiliare (unità immobiliare 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. Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:
3. Immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell’art.31, comms 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.
4. 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 e 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 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 vetusta della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria):

5. L'inagibiltà 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 4.01.68, n°15.

5. 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.

6. 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. (Facoltà prevista dall'art.8, co.1, del D.Lgs. 594/92, come modificato dall'art.3, co.55, della L. 23/12/96, n°662.)

7. 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. (Facoltà prevista dall'art.1, c.5, della L. 27/12/97, n°449).

Art.6
Esenzioni

1. Oltre alle esenzioni previste dall'art.7 del D. Lgs. 30.11.1992, 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 prevista al punto i) dell'art.7 del D.Lgs. 504/92 concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

TITOLO III
DENUNCE – ACCERTAMENTO – CONTROLLI

Art.7
Denunce e comunicazioni

1. Allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti si dispone, dalla data di entrata in vigore del presente regolamento , la soppressione dell'obbligo di presentazione di denuncia di variazione.
2. Il contribuente è obbligato a comunicare al comune ogni acquisto, cessazione o modificazione della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata, entro giorni novanta dalla data della variazione; la comunicazione , che può essere congiunta per tutti i contitolari dell'immobile, deve essere effettuata sulla base di appositi modelli predisposti dal comune. L'omissione della comunicazione è punita con una sanzione di € 103,29 ed € 258,23, rispettivamente se l'omissione è relativa ad unità immobiliare di valori imponibile fino ad € 154.937,07 o superiore a tale importo.

Art.8
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, purchè il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso;
2. I versamenti d'imposta possono essere effettuati,oltre che tramite il concessionario del servizio di riscossione tributi, alla tesoreria comunale (direttamente o mediante c/c postale intestato alla stessa), o tramite il sistema bancario.

Art.9
Differimento dei termini per i versamenti

1. 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
Accertamenti

1. Nei casi di errore, di duplicazione, di eccedenza del tributo iscritto a ruolo rispetto a quanto stabilito dalla sentenza della commissione tributaria provinciale o dal provvedimento di annullamento o di riforma dell'accertamento riconosciuto illegittimo, adottato dal comune con l'adesione del contribuente prima che intervenga la sentenza della commissione tributaria provinciale, il Servizio Tributi dispone lo sgravio o il rimborso in 90 giorni.
2. Lo sgravio o il rimborso della tassa iscritta a ruolo, riconosciuta non dovuta per effetto della cessazione dell'occupazione o conduzione dei locali o aree tassati, è disposto dal servizio tributi entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia di cessazione o della denuncia tardiva di cui all'art.64, comma 4, del D. Lgs. 507/93, da presentare, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla notifica del ruolo in cui è iscritto il tributo.
3. In ogni altro caso, per lo sgravio o rimborso di somme non dovute il contribuente deve presentare domanda, a pena di decadenza, non oltre due anni dall'avvenuto pagamento, lo sgravio o rimborso è disposto dal comune entro 90 giorni dalla domanda .

4. Sulle somme da rimborsare sono corrisposti gli interessi, calcolati nella misura del 7 per cento semestrale a decorrere dal semestre successivo a quello dell'eseguito pagamento.

Art.11
Attività di controllo

1. Con deliberazione annuale della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili.
2. La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione
3. La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.
4. I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione consentiranno la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa ed ai collegamenti con banche dati utili e attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.

Art.12
Rimborsi

1. Ai sensi dell'art.13 del decreto legislativo 31.12.1992 n°504, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.
2. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso anche oltre il citato termine triennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili urbani in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.

Art.13
Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi dell'art.59, comma 1, lett. f) del D. Lgs n°446/1997 è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.
2. In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti approvate agli strumenti urbanistici ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, 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. Il rimborso compete per gli anni successivi al 1998.
4. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:

a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistico- edilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art.31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
c) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente;

5. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve accettare le condizioni sopra richiamate, secondo le modalità e quanto previsto dall'art.13 del D. Lgs. N°504/1992.

Art.14
Contenzioso

1. 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 il territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D. Lgs. 31.12.1992, n°546

TITOLO VI
DISPOSIZIONI FINALI

Art.5
Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31.12.1992, n°504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

Art.16
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1°gennaio 1999.

Art.17
Norme transitorie

1. A seguito della soppressione, con il precedente art.8, dell'obbligo di presentazione della denuncia di variazione, le comunicazioni di acquisto, cessazione o comunque modificazione della soggettività passiva, di cui al medesimo art.8, per quanto riguarda le variazioni intervenute nell'anno 1998, devono essere presentate entro il termine del 30 aprile 1999.