



COMUNE DI ITTIRI

PROVINCIA DI SASSARI

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con atto n. 4 del 29.02.2000

Riapprovato con atto n. 25 del 30.05.2000

a seguito dell'ordinanza del CO.RE.CO con modifiche agli artt. 9 e 13

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto dei regolamento

Art. 2 – Presupposto dell'imposta

Art. 3 – Soggetti passivi

Art. 4 – Soggetto attivo

Art. 5 – Forme di gestione del servizio

Art. 6 – Definizione di fabbricato

Art. 7 – Base imponibile dei fabbricati

Art. 8 – Definizione di area fabbricabile

Art. 9 – Base imponibile delle aree fabbricabili

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 10 - Abitazione principale

Art. 11 - Esenzioni

Art. 12 - Riduzioni d'imposta per fabbricati inagibili o inabitabili

TITOLO III - DENUNCE - ACCERTAMENTO - CONTROLLI

Art. 13 - Denunce ed attività di accertamento

Art. 14 - Versamenti

Art. 15 - Differimento dei termini per il versamento

Art. 16 - Rimborsi

Art. 17 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 18 - Entrata in vigore

Art. 19 – Norme transitorie

ALLEGATO A

Tabella per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili,(I.C.I.) nel Comune di Ittiri, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 dei D.Leg.vo 15.12.1997, n. 446 e da ogni altra disposizione normativa.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel D.Leg.vo 30.12.1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 2 Presupposto dell'imposta

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio del Comune di Ittiri, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

ART. 3 Soggetti passivi

1. I soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario degli immobili di cui all'art. 2 del presente regolamento ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente possedute da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

ART. 4 Soggetto attivo

Il Comune di Ittiri è soggetto attivo dell'imposta per gli immobili la cui superficie insiste interamente o prevalentemente sul proprio territorio. L'imposta non viene applicata per gli immobili di cui il Comune di Ittiri è proprietario ovvero titolare dei diritti reali di cui al precedente art. 2, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul territorio del Comune stesso.

ART. 5 Forme di gestione del servizio

- 1 - La scelta della forma di gestione del servizio deve essere operata con obiettivi di economicità, funzionalità, efficienza, equità.
- 2 - Oltre alla gestione diretta, per le fasi di liquidazione, accertamento, riscossione, possono essere utilizzate, anche disgiuntamente, le seguenti forme di gestione:
 - a) gestione associata con altri enti locali, ai sensi artt. 24 - 28 della Legge 8-6-1990, n. 142;
 - b) affidamento mediante convenzione ad azienda speciale di cui all'art. 22, comma 3, lettera c), della Legge 142/1990;
 - e) affidamento mediante convenzione a società per azioni o a responsabilità limitata a prevalente capitale pubblico locale previste dall'art. 22, comma 3, lettera e) della Legge 142/1990, i cui soci privati siano scelti tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'art. 53 del decreto legislativo 15-12-1997, n. 446;
 - d) affidamento mediante concessione ai concessionari dei servizi di riscossione di cui al D.P.R.28 -1-1988, n. 43.La gestione diversa da quella diretta deve essere deliberata dal Consiglio Comunale , previa valutazione della struttura organizzativa ottimale e dei relativi costi.
- 3 - L'affidamento della gestione a terzi non deve comportare maggiori oneri per i cittadini.

ART. 6
Definizione di fabbricato

1. Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quella unità immobiliare che deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato.
3. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

ART. 7
Base imponibile dei fabbricati

Per i fabbricati la base imponibile dell'imposta è il valore determinato secondo quanto disposto dall'art. 5, commi 2, 3 e 4, del D.Lgs. 504/92 così come modificato dal D.Lgs 446/97, da rivalutarsi ai sensi dell'art. 3 comma 48 della Legge 662/96.

ART. 8
Definizione di area fabbricabile

1. Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria sulla base degli strumenti urbanistici, generali o attuativi, vigenti nel Comune per l'anno di imposizione, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti dalla normativa vigente agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
2. L'ufficio tecnico comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.
3. E' considerata altresì area fabbricabile, fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino al momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato:
 - l'area sulla quale è in corso di costruzione un fabbricato;
 - l'area di risulta del fabbricato nel caso in cui sullo stesso siano in corso interventi di ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo;
4. In caso di demolizione di fabbricato l'area di risulta è considerata area fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione.

ART. 9
Base imponibile delle aree fabbricabili

1. Al fine di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come stabiliti nel comma 5 dell'articolo 5 del D. Lgs. 504/92, per zone omogenee, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, sono contenuti nella tabella allegata A, che forma parte integrante del presente Regolamento.
2. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando l'importo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.
3. I valori di cui alla allegata Tabella potranno essere variati, con deliberazione del Consiglio Comunale da adottare entro il 31 ottobre di ciascun anno o comunque entro il termine di approvazione del Bilancio ed entreranno in vigore a decorrere dal 1° Gennaio dell'anno successivo. In assenza di modifiche si intendono confermati per l'anno successivo.
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

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

ART. 10 Abitazione principale

1. Si considera abitazione principale agli effetti dell'applicazione della detrazione prevista dal successivo comma 4, quella nella quale il soggetto persona fisica ed i suoi familiari, residenti nel comune, dimorano abitualmente. Tale situazione si verifica nei seguenti casi:

- a) l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo ha la propria residenza.
- b) l'abitazione concessa in uso gratuito dal proprietario ai propri familiari (parenti in linea retta o collaterale fino al 2° grado ed affini fino al 1° grado), che la occupano quale loro abitazione principale;
- c) l'unità immobiliare appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnata al socio che vi risiede;
- d) 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 degenza permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- e) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso di abitazione principale dallo stesso contribuente a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione a fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione oppure a seguito di accertamenti effettuati su richiesta degli interessati dall'Ufficio comunale competente;
- f) l'alloggio costituente l'unica proprietà immobiliare, del quale il proprietario non può entrare in possesso, pur avendo intimato lo sfratto all'occupante per necessità propria o di un familiare, in quanto la competente Commissione Prefettizia ha concesso più di tre accessi per motivi di ordine pubblico.

Ai fini del presente articolo la residenza nel Comune di Ittiri si considera acquisita a decorrere dal momento in cui il soggetto ne ha fatto richiesta presso l'ufficio anagrafe.

2. Si considerano come parti integranti dell'abitazione principale i garage, i locali di deposito, il posto auto o box, le cantine, le soffitte, anche se distintamente iscritta in catasto, nel limite di una pertinenza per ogni unità immobiliare. In caso di esistenza di più pertinenze per la stessa unità immobiliare, si considera parte integrante dell'abitazione quella eventualmente facente parte dello stesso immobile in cui insiste l'abitazione stessa.

L'abitazione principale e la sua pertinenza rimangono comunque unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs. 504/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto.

3. I Contribuenti che usufruiscono delle condizioni di cui alla lett. b) del comma 1) e/o di quelle previste nel comma 2 del presente articolo, sono tenuti a darne comunicazione secondo quanto disposto dall'art. 13 del presente regolamento.

Nel caso in cui si voglia usufruire delle condizioni previste alla lett. b) del comma 1 del presente articolo, la comunicazione all'ufficio andrà fatta dal proprietario dell'immobile che cede in uso gratuito.

4. Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale è prevista una detrazione, il cui ammontare 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.

5. Il Consiglio Comunale ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità previste dalla legge; 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.

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

ART. 11 Esenzioni

Sono esenti dall'imposta, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni sottoindicate,:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, diversi dal Comune di Ittiri, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle Aziende Ospedaliere, dalle istituzioni sanitarie pubbliche di cui all'art. 41 della Legge 833/78, dalla Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

- c) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le destinazioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
- d) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

ART. 12

Riduzioni d'imposta per fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50% 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 l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

2. Nel caso di fabbricato costituito da una o più unità immobiliari, individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento, anche con diversa destinazione d'uso, le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e che quindi risultino diroccate, pericolanti o fatiscenti.

3. Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali i fabbricati o le unità immobiliari in presenza delle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono 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 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.).

4. L'inagibilità o l'inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del proprietario, se richiesta dallo stesso;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4.01.1968 n. 15.

La dichiarazione di cui al punto b) ha validità dall'anno in cui viene effettuata dal contribuente interessato.

Il Comune verifica la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale.

TITOLO III - DENUNCE - ACCERTAMENTO - CONTROLLI

ART. 13

Denunce ed attività di accertamento

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'art. 10 del D. Leg.vo n. 504/1992;

2. Per l'attività di accertamento la Giunta Comunale, tenendo anche conto delle capacità operative dell'ufficio tributi, individua, per ciascun anno di imposta, 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. Al fine di incentivare l'attività di accertamento e di controllo, svolta direttamente dal Comune, una percentuale pari al 1% delle maggiori somme effettivamente riscosse, a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento e liquidazione dell'imposta, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale che ha partecipato a tale attività, previa determinazione delle modalità e dei criteri generali da definire in sede di contrattazione collettiva decentrata (art. 4 e 15 lett. k C.C.N.L. 1.04.1999). L'adozione degli atti necessari per l'attribuzione dei compensi al personale interessato spetta al responsabile del servizio.

3. All'attività di accertamento dell'imposta si applicano le norme di legge e le disposizioni dei Regolamenti vigenti.

ART. 14
Versamenti

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare per conto degli altri, purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
2. I versamenti riferiti ai fabbricati concessi in uso gratuito dal proprietario ai propri familiari, onde ottenere l'agevolazione prevista dall'art. 10, comma 1, lett. b), del presente regolamento, devono essere effettuati dal proprietario o da colui che acquisisce l'uso gratuito e occupa come abitazione principale l'immobile.
3. Nel caso di recupero parziale o totale dell'imposta mediante l'emissione di avvisi di accertamento per più anni pregressi, il Responsabile del tributo può autorizzare, su richiesta del contribuente, una dilazione del pagamento fino ad un massimo di 12 rate mensili, per importi complessivi superiori a L. 2.000.000 ed in presenza di dimostrate condizioni economiche disagiate.

ART. 15
Differimento dei termini per il versamento

- I. 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, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

ART. 16
Rimborsi

I. Ai sensi dell'art. 13 del D.Leg.vo n. 504/1992, 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, a seguito di procedimento contenzioso, è intervenuta decisione definitiva.

ART. 17
Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1°, lett. f, del D.Leg.vo. 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 appor tate agli strumenti urbanistici generali 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 impongono l'inedificabilità dei terren i per i quali è stata corrisposta l'imposta.
3. Il rimborso compete per i due anni d'imposta antecedenti l'approvazione della variante agli strumenti urbanistici.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 18
Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2000.

ART. 19
Norme transitorie

Le norme previste nell'art. 9 sono applicabili dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data di approvazione della prima deliberazione ivi prevista nel comma 1, fino a tale data si applicano le norme dell'art. 5, commi 5 e 6 del D. Lgs. N. 504/92.

ALLEGATO A

TABELLA per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili

ZONA (come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore)	VALORE VENALE al metro quadro	VALORE VENALE al metro cubo
A – B1 (CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE DEL CENTRO STORICO)	L. 200.000	
B2 (ZONE COMPLETAMENTO)	L. 150.000	
C (ESPANSIONE RESIDENZIALE) (1)	L. 130.000	
C (NON URBANIZZATA)	L. 15.000	
C (P.d.Z. - Località Missingiagu – Diritto di Proprietà)		L. 60.000
C (P.d.Z. - Località Missingiagu – Diritto di Superficie)		L. 49.825
C (P.d.Z. – Località Nuraghedu 1° comparto R2 – Diritto di Proprietà)		L. 70.000
C (P.d.Z. – Località Nuraghedu 1° comparto R2 – Diritto di Superficie)		L. 58.130
C (P.d.Z. – Località Nuraghedu 2° comparto – Diritto di Proprietà)		L. 78.000
C (P.d.Z. – Località Nuraghedu 2° comparto – Diritto di Superficie)		L. 64.771
C (P.d.Z. – Località Sa Serra – Diritto di Superficie)	L. 71.400	
C (P.d.Z. – Località Su Padru – Diritto di Proprietà)		L. 60.000
C (P.d.Z. – Località Su Padru – Diritto di Superficie)		L. 49.825
D (Attività produttive e terziarie)	L. 27.000	
D (NON URBANIZZATA)	L. 2.200	
D (Area Servizi P.d.Z. – Su Padru – Diritto di Proprietà)		L. 62.600
D (Area Servizi P.d.Z. – Su Padru – Diritto di Superficie)		L. 52.000

(1) L'area si intende urbanizzata dal giorno in cui viene sottoscritta la convenzione tra i proprietari o aventi i diritti e il Comune di Ittiri per la realizzazione della lottizzazione