

COMUNE DI OTTANA

PROVINCIA DI NUORO

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)

INDICE

Art.	Descrizione	Art.	Descrizione
1	Ambito applicazione.	9	Fabbricato parzialmente costruito o demolito e in costruzione.
2	Definizione area edificabile.	10	Attività di accertamento e sanzionatoria.
3	Esenzione per gli immobili di proprietà dello Stato e di Enti territoriali.	11	Differimento dei termini e versamenti rateali dell'imposta.
4	Estensioni delle agevolazioni alle pertinenze delle abitazioni principali.	12	Compensazione verticale.
5	Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree.	13	(Rinviato).
6	Determinazione del valore delle aree fabbricabili.	14	Diritto di interpello
7	Fabbricati fatiscenti o inabitabili.	15	Norme abrogate
8	Modalità di versamento.	16	Entrata in vigore

Articolo 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili - I.C.I., di cui al Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successivi modificazioni;
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Articolo 2 - Definizione area edificabile

1. Per area edificabile si intende 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;
2. Le aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli a titolo principale per l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento del bestiame sono considerate terreni agricoli se si verifica la seguente condizione:
 - In ottemperanza alle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 58 del D.Lgs. 446/97, il soggetto passivo dell'Ici deve essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, iscritto negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 09.01.1963 n° 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo;
 - La quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, se costituito, deve comportare un reddito superiore al 51% del reddito lordo totale prodotto nell'anno precedente ai fini delle Imposte Dirette;
3. L'esenzione di cui al comma 2 deve essere richiesta entro il mese di giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo dell'imposta, con valore di autocertificazione di quanto dichiarato. L'esenzione suddetta decade con il cessare di una qualsiasi delle condizioni sopra richiamate;
4. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della lettera a), del D.Lgs. 504/92, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato;

5. L'area di cui al comma 4, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Articolo 3 - Esenzione per gli immobili di proprietà dello Stato e di Enti territoriali

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 4, del D.Lgs. 504/1992, dalle comunità montane, dai consorzi fra enti territoriali, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della legge 23 dicembre 1978, n° 833, dalle camere di commercio, industria artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Sono esclusi dall'esenzione i consorzi tra enti pubblici territoriali e non territoriali, nonché tra enti non territoriali.

Articolo 4 - Estensione delle agevolazioni alle pertinenze delle abitazioni principali

- 1 Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera d) del D. Lgs. 446/97, le cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti che costituiscono pertinenza di un'abitazione principale usufruiscono della aliquota ridotta prevista per la stessa.
- 2 In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente; unità immobiliare, appartenente a cooperativa a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino Italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata); ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale come intesa dall'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/1992 e successive modificazioni:
 - l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
 - l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 2° grado, che la occupano quale loro abitazione principale;

- due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;
- l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.

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.

Articolo 5 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi del comma 1 lettera f) dell'art. 59 del D.Lgs.446/97, per le aree divenute inedificabili, si stabilisce il rimborso della maggiore somma versata tra l'imposta dovuta in base al valore calcolato ai sensi del comma 7 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92 e l'imposta dichiarata, dovuta e versata sul valore determinato ai sensi del comma 5 dell'art. 5 della stessa Legge, quale area edificabile.
2. Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate, né da parte del soggetto passivo sia intrapresa azione, ricorso o quant'altro avverso la deliberazione sopra richiamata e che lo stesso provvedimento deliberativo sia definitivo. Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate secondo le modalità e quant'altro previsto all'art. 13 del D.Lgs. n. 504/92.

Articolo 6 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La Giunta Comunale, con specifico provvedimento, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla

base di valori non inferiori a quelli predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore e quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2 del presente articolo, qualora il soggetto passivo -nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale - abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del trenta per cento (30%) rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.
5. La determinazione del valore venale, qualora la Giunta non abbia provveduto ad individuare i valori medi di cui al precedente comma 1, deve tener conto, in particolare, di:
 - Zona territoriale di ubicazione;
 - Indice di edificabilità;
 - Superficie complessiva del lotto;
 - Destinazione d'uso consentita;
 - Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
 - Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
 - Conformazione del lotto;
 - Possibilità di accorpamenti con lotti confinanti;
 - Edificabilità di fatto;
 - Vincoli urbanistici di edificazione, fasce di rispetto, etc.

Articolo 7 - Fabbricati fatiscenti o inabitabili

1. Ai sensi del comma 1 lettera h) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, si dispone che le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato oggetto di imposta ai fini della fruizione della riduzione di cui al comma 1 art. 8 dei D. Lgs 504/92, come sostituito dall'art. 3 comma 55 della Legge n. 662/96, in base alle vigenti norme edilizie del Comune 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) 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 o fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- Strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - 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;
 - Edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - 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.);
 - Altro _____
-

2. L'inagibilità o inabitabilità deve essere richiesta entro il mese di giugno dell'anno di competenza da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 04/01/1968, n° 15 alla quale deve essere allegata una perizia tecnica da parte di tecnici specializzati, con spese a carico del contribuente; Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del precedente comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.
3. Il fabbricato può essere costituito da uno o più unità immobiliari (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.

Articolo 8 - Modalità di versamento

1. Il pagamento ICI deve essere effettuato nelle forme di legge, preferibilmente mediante versamento diretto al Concessionario della Riscossione o su apposito c/c postale intestato al predetto Concessionario, nella cui circoscrizione è compreso il Comune.
2. I versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purché l'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.

Articolo 9 - Fabbricato parzialmente costruito o demolito e in costruzione

1. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di inizio dell'utilizzabilità. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
2. In caso di demolizione di fabbricato e in ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure in caso di recupero edilizio, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

Articolo 10 – Attività di Accertamento e Sanzionatoria

1. L'ufficio, entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello a cui si riferisce l'imposizione, provvede a notificare al soggetto passivo, od ad inviare anche a mezzo posta con raccomandata a/r, un unico atto di accertamento del tributo od il maggior tributo dovuto, con l'applicazione delle sanzioni previste con il regolamento dell'accertamento con adesione;
2. Qualora, nel corso dell'espletamento dell'attività di controllo, il funzionario responsabile riscontri inadempimenti o errori ancora rimediabili in base alla disciplina di legge, prima di emettere provvedimento accertativi o sanzionatorio, se già non emesso o fatto, invita il contribuente a fornire chiarimenti e per informarlo degli istituti correttivi ed agevolativi che egli potrà utilizzare.

Articolo 11 - Differimento dei termini e versamenti rateali dell'imposta

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera o), del D. Lgs. 446/97 il Sindaco, nel caso si verifichino le condizioni sottoriportate, può stabilire con proprio provvedimento motivato:
 - a) il differimento e la rateizzazione del pagamento di una rata ICI in scadenza nel caso di calamità naturali di grave entità;
 - b) il differimento e la rateizzazione di una rata ICI in scadenza entro il termine massimo di 6 mesi nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio economico, eventualmente certificate da apposita relazione dei Servizi Sociali del Comune.

Articolo 12 – Compensazione verticale

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 167, della legge 27 dicembre 2006, n° 296 è previsto l'istituto della compensazione.
2. Al contribuente è consentito compensare un credito ICI maturato con un debito ICI maturato. Per ottenere la compensazione, il contribuente presenta all'ufficio tributi un'istanza, redatta su modello predisposto gratuitamente dal comune.
3. La compensazione verrà accordata solo se il credito d'imposta non si è prescritto

Articolo 13 - Incentivi per il personale addetto

(Rinviato)

Articolo 14 – Diritto di interpello

1. Ciascun contribuente può inoltrare per iscritto al comune, che risponde entro trenta giorni, circostanziate e specifiche istanze di interpello concernenti l'applicazione delle disposizioni tributarie a casi concreti e personali, qualora vi siano obiettive condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione delle disposizioni stesse. La presentazione dell'istanza non ha effetto sulle scadenze previste dalla disciplina tributaria.
2. La risposta del comune scritta e motivata, vincola con esclusivo riferimento alla questione oggetto dell'istanza di interpello, e limitatamente al richiedente. Qualora essa non pervenga al contribuente entro il termine di cui al comma 1, si intende che il comune concordi con l'interpretazione o il comportamento prospettato dal richiedente. Qualsiasi atto, anche a contenuto impositivo o sanzionatorio, emanato in difformità dalla risposta, anche se desunta ai sensi del periodo precedente, è nullo.
3. Limitatamente alla questione oggetto dell'istanza di interpello, non possono essere irrogate sanzioni nei confronti del contribuente che non abbia ricevuto risposta dal comune entro il termine di cui al comma 1.

Articolo 15 – Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Articolo 16 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.

NOTE:

ART. 3: In tema di Imposta Comunale degli immobili, la norma indica gli immobili, posseduti dagli Enti pubblici, esenti dall'imposta, nell'effettuare l'elencazione di detti enti, territoriali e non territoriali, mentre contempla i consorzi tra enti pubblici territoriali, non fa alcun riferimento ai consorzi costituiti fra quelli non territoriali, o fra quelli territoriali e non territoriali, lasciando intendere che questi devono ritenersi esclusi dall'esenzione. Nel nostro regolamento si è voluto essere ancora più espliciti indicando espressamente l'esclusione dall'esenzione i consorzi tra enti pubblici territoriali e non territoriali, nonché tra enti non territoriali.

Anche in questo regolamento, come nel precedente, per una ragione di equità fiscale e per non alterare gli equilibri di bilancio, si è ritenuto di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 59, co. 1, lett.b), che consente di estendere l'esenzione dell'Ici per gli immobili posseduti da Enti pubblici anche agli immobili non destinati esclusivamente a scopi istituzionali.

Per una questione di opportunità sociale si è ritenuto opportuno non ricorrere alla facoltà concessa dall'art. 59, co. 1, lett. c), che permette di stabilire l'esenzione, concessa dal D.Lgs. 504/92, agli immobili utilizzati da Enti non commerciali si applichi solo ai fabbricati e a condizione che gli stessi siano non solo utilizzati, ma anche posseduti dall'Ente non commerciale.

ART. 4: Estensione delle agevolazioni alle pertinenze delle abitazioni principali. Nell'esercizio della facoltà riconosciuta al Comune, ai sensi dell'art. 59, co. 1, lett. L), D.Lgs. 446/97 si è ritenuto opportuno estendere la detrazione alle abitazioni concesse dal possessore in uso gratuito a parenti fino al secondo grado, cioè fratelli e sorelle, nipoti e nonni.

ART. 6: Determinazione del valore delle aree fabbricabili. Al comma 1 ci si è avvalsi della facoltà contenuta nell'art. 59, comma 1 lett. g) D.Lgs. 446/97 che consente di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. Qualora la Giunta non provveda, sarà comunque possibile quantificare il valore venale tenendo conto dei parametri elencati nel comma 5 dello stesso articolo.

ART.8: Modalità di versamento. Qualora i versamenti Ici siano effettuati da un contitolare per conto degli altri, si considerano regolarmente effettuati purché l'imposta sia stata regolarmente assolta per l'anno di riferimento. Si ritiene che una tale previsione regolamentare contribuisca all'efficienza

dell'attività amministrativa senza per altro avere riflessi sulle casse comunali.

ART. 11: Differimento dei termini e versamenti rateali dell'imposta. Qualora si verificano determinate condizioni di disagio, il Sindaco, accertata la situazione particolare, può autorizzare il differimento e la rateizzazione della rata Ici in scadenza.

ART. 12: Incentivi per il personale addetto. Al fine della realizzazione di piani di recupero all'evasione fiscale e avvalendosi di quanto disposto dall'art. 59, co.1, lett. p), del D.Lgs. 446/97, è stato inserito nel regolamento comunale Ici una proposta per l'erogazione dell'incentivo a favore del personale impegnato nell'attività di accertamento.