

COMUNE DI SIDERNO
(Provincia di Reggio Calabria)

Approvato con delibera del
Commissario Prefettizio
n. 35 del 13/04/2010

**REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Indice

<i>Art.1 – Oggetto del regolamento</i>	3
<i>Art.2 – Presupposto d'imposta</i>	3
<i>Art.3 – Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo</i>	3
<i>Art.4 – La comunicazione dell'attribuzione della natura di area edificabile</i>	4
<i>Art.5 – Soggetto attivo</i>	4
<i>Art.6 – Soggetto passivo</i>	4
<i>Art.7 – Base imponibile</i>	5
<i>Art.8 – Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto</i>	5
<i>Art.9 – Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico</i>	5
<i>Art.10 – Base imponibile delle aree fabbricabili</i>	6
<i>Art.11 – Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio</i>	6
<i>Art.12 – Base imponibile dei terreni agricoli</i>	7
<i>Art.13 – Determinazione delle aliquote</i>	7
<i>Art.14 – Riduzioni per i fabbricati inagibili</i>	9
<i>Art.15 – Nozione di abitazione principale</i>	9
<i>Art.16 – Fabbricati equiparati all'abitazione principale</i>	10
<i>Art.17 – Esenzioni</i>	11
<i>Art.18 – Versamenti</i>	11
<i>Art.19 – Rimborsi e Compensazioni</i>	12
<i>Art.20 – Accertamento</i>	13
<i>Art.21 – Potenziamento dell'ufficio tributi</i>	15
<i>Art.22 – Disposizioni finali</i>	15

Art.1 – Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Siderno nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt.52 e 59 del D.Lgs.15 dicembre 1997, n.446.

Art.2 – Presupposto d'imposta

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

Art.3 – Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, si considerano fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli quelli descritti all'art.2 del D.Lgs.n.504 del 1992.

2. L'equiparazione di cui al 2° periodo, lettera b), comma 1, art.2 del D.Lgs.504 del 1992 si verifica se sussistono le seguenti condizioni:

a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della Legge 9 gennaio 1963, n.9 e s.m.i., con obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito

superiore al 50% del reddito complessivo del nucleo familiare imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.

Art.4 – La comunicazione dell'attribuzione della natura di area edificabile

1. *La competenza per l'effettuazione della comunicazione prevista dall'art.31, comma 20, della legge 27 dicembre 2002, n.289 è attribuita all'U.O. Assetto del Territorio del Comune.*

2. *Ai fini dell'attuazione del comma 1, l'U.O. Assetto del Territorio, entro 60 giorni dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale da parte del Consiglio Comunale, provvede a comunicare, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte dei contribuenti, a tutti i proprietari dei terreni interessati l'attribuzione della natura di area edificabile.*

Art.5 - Soggetto attivo

1. *Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune in cui insiste, interamente o prevalentemente, la superficie dell'immobile oggetto d'imposizione. La prevalenza è intesa per una quota parte superiore al 50% della superficie dell'immobile.*

2. *In caso di variazione delle circoscrizioni territoriali dei comuni si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risulta ubicato l'immobile al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.*

Art.6 - Soggetto passivo

1. *Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 2 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.

3. Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

Art.7 - Base imponibile

1. La base imponibile dell'imposta è rappresentata dal valore degli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1 del D.Lgs.n.504 del 1992.

Art.8 - Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentati del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale «C/1» (negozi e botteghe);

- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale «A/10» (uffici e studi privati) ed in categoria catastale «D» (immobili a destinazione speciale);

- 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali «A» (immobili a destinazione ordinaria) e «C» (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti;

- 140 volte, per i fabbricati iscritti nelle categorie catastali «B» (immobili per uso di alloggi collettivi).

Art.9 - Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico

1. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art.3 della legge 1 giugno 1939, n. 1.089 e s.m.i., la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra

quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, il moltiplicatore di 100 volte.

Art.10 - Base imponibile delle aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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.

2. Ai fini dell'individuazione della base imponibile delle aree fabbricabili il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle stesse, ciò anche per ridurre l'insorgenza del contenzioso.

3. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato nella tabella A allegata al presente regolamento rivisitata secondo i criteri stabiliti al comma precedente.

Art.11 - Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio

1. Anche in deroga a quanto stabilito negli articoli 2 e 3 del presente regolamento, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.i., la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.

Art.12 - Base imponibile dei terreni agricoli

1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a settantacinque.

Art.13 - Determinazione delle aliquote

1. L'aliquota deve essere deliberata dal Consiglio Comunale in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o locati in base a libera contrattazione, o locati secondo le particolari condizioni determinate dagli accordi delle associazioni di categoria su base locale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopo di lucro.

2. La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del competente organo comunale.

3. Il Comune può prevedere un'aliquota agevolata, comunque non inferiore al 4 per mille, per le abitazioni dotate di impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico. Detta aliquota può essere prevista per una durata massima di tre anni in caso di installazione di impianti termici solari ovvero di cinque anni in caso di installazione di altri impianti.

4. Il Comune può deliberare un'aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità

immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

5. L'aliquota può essere stabilita dal comune nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai 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 dalla data di ultimazione della costruzione dell'immobile a quella del contratto di vendita. L'applicazione dell'aliquota ridotta è consentita per le unità immobiliari invendute e non locate, vuote da persone e cose. La condizione di non utilizzo si rileva dalla mancanza di consumi dei servizi indispensabili (energia elettrica, servizi idrici e gas metano). Per beneficiare di tale agevolazione, l'impresa deve effettuare immediata comunicazione al Comune della data di ultimazione della costruzione, con avviso che la stessa è destinata alla vendita. Entro 15 giorni dalla cessione dell'immobile l'impresa deve comunicare al Comune i dati relativi agli acquirenti e la data del contratto.

6. Il Comune può deliberare una aliquota ridotta, anche inferiore al 4 per mille, a favore di 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 nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata massima di tre anni dall'inizio dei lavori;

7. La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica ed è comunicata al Ministero dell'Economia -Dipartimento delle Politiche Fiscali.

Art.14 - Riduzione per i fabbricati inagibili

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 dette 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 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 questo ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e s.m.i., rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Art.15 - Nozione di abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, quella nella quale il soggetto passivo dell'imposta ha la propria residenza anagrafica.

Art. 16 - Fabbricati equiparati all'abitazione principale

1. Sono equiparati alle abitazioni principali:

a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;

b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;

c) 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 non risultino locate;

d) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;

e) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale. Si considerano pertinenziali le unità immobiliari iscritte in categoria catastale «C/2» (depositi, cantine e simili), «C/6» (stalle, scuderia, rimesse ed autorimesse) e «C/7» (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), purché non adibite ad uso commerciale e limitatamente ad una unità per ciascuna delle suddette categoria catastale;

f) le sole abitazioni, con esclusione delle pertinenze, concesse in uso gratuito dal possessore ai suoi parenti in linea retta o collaterale fino al 2° grado (genitore-figlio, fratello-fratello, nonno-nipote). Non possono essere oggetto di uso gratuito le abitazioni nelle quali dimora abitualmente uno dei contitolari;

g) le abitazioni oggetto di assegnazione ad uno dei due coniugi a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, purché il coniuge non assegnatario non sia titolare di un diritto reale di godimento su un'altra abitazione principale situata nello stesso Comune ove è ubicata la casa

coniugale. In caso di contitolarità e laddove non spetti l'esenzione, la detrazione prevista è rapportata, per tutti i contitolari, alla quota di possesso e non a quella di destinazione ad abitazione principale.

Art. 17 – Esenzioni

1. In materia di esenzioni si applica quanto disposto dal secondo periodo del comma 1 dell'art.4 del D.Lgs.n.504 del 1992, dall'art.7 del D. Lgs.n.504 del 1992, nonché dall'art. 1 del D.L. n. 93 del 2008 convertito dalla legge n. 126 del 2008.

2. L'esenzione prevista dalla lettera a) dell'art.7 del D.Lgs.n.504 del 1992, concernente gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni diversi dal soggetto attivo d'imposta, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende sanitarie locali, dalle aziende pubbliche di servizi alla persona e dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, si applica anche agli immobili non destinati esclusivamente bensì soltanto prevalentemente ad attività istituzionale.

3. L'esenzione prevista dalla lettera i) dell'art.7 del D.Lgs.n.504 del 1992, concernente gli immobili utilizzati dagli enti ivi previsti, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

4. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

ART.18 – Versamenti

1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'articolo 6 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è

protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.

2. L'imposta dovuta ai sensi del comma 2 deve essere corrisposta mediante versamento su conto corrente postale intestato al Comune di Siderno, o mediante utilizzo della Delega F24. In aggiunta alle citate modalità di versamento, il Comune può avvalersi di altre forme telematiche consentite dai sistemi bancari e postali.

Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a € 0,49 o per eccesso se è superiore.

3. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché il versamento rispecchi la totalità dell'imposta relativa alla comproprietà.

4. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta risulti inferiore o uguale a euro 10,00.

5. In caso di gravi calamità naturali, con deliberazione della Giunta Comunale, i termini ordinari del versamento dell'imposta possono essere differiti per tutte le categorie di soggetti passivi ovvero limitatamente ad alcune di esse.

6. In deroga alle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 10 del D.Lgs.n.504 del 1992, l'imposta da versare a titolo d'acconto va calcolata con riferimento alle aliquote e alle detrazioni previste per lo stesso anno d'imposta per il quale si effettua il pagamento.

Art.19 – Rimborsi e Compensazioni

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. È riconosciuto il diritto al rimborso, entro i termini di cui al comma 1, anche dell'imposta versata per le aree che successivamente sono divenute inedificabili a seguito di atti amministrativi, quali varianti apportate agli strumenti urbanistici generali od attuativi, nonché di vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi che impongano la inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta. Condizioni per aver diritto al rimborso sono:

a) che il vincolo di inedificabilità perduri per almeno tre anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale o delle sue varianti.

b) che non vi sia stata utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una parte di essa, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso;

c) che non risultino in atto azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione dello strumento urbanistico generale e delle relative varianti;

In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile.

2. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura del tasso di interesse legale, uguale per tutti i tributi locali ed uguale a quello previsto per gli accertamenti, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

3. Il Funzionario Responsabile, a seguito di specifica richiesta del contribuente, può procedere alla compensazione delle somme a debito del medesimo con quelle a credito, ancorché riferite a tributi o ad annualità diverse.

Art.20 - Accertamento

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento

d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso di accertamento motivato. L'avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio è notificato, 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 sono contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni. Sulle somme dovute si applicano gli interessi nella misura del tasso di interesse legale vigente per ciascun anno oggetto di accertamento, con maturazione giorno per giorno.

2. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

3. Con delibera della Giunta comunale è designato un Funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto Funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

4. E' applicabile all'imposta comunale sugli immobili l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs 19/06/1997, n. 218 e dallo specifico regolamento comunale.

Art.21 - Potenziamento dell'ufficio tributi

1. *Ai fini del potenziamento dell'ufficio tributi del Comune e per incentivare l'attività di recupero del gettito evaso, la Giunta Comunale, può attribuire compensi speciali al personale addetto all'ufficio medesimo secondo apposito regolamento (art. 59, comma 1, lettera p), D.Lgs. 504/1992 e art. 3, comma 57, L. 662/1996).*

Art.22 -Disposizioni finali

1. *Per ogni altra fattispecie non richiamata nel presente regolamento vale quanto previsto dalle norme che regolano la materia ivi disciplinata.*
2. *È abrogata ogni altra norma regolamentare in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.*
3. *Il presente regolamento, ai sensi della Legge 23/12/2000, n. 388, come modificato dall'art. 27, comma 8, della Legge 28/12/2001, n. 448, esplica i suoi effetti a decorrere dal 01.01.2010.*

TABELLA A

Valutazione terreni ai fini dell'imposta ICI

Il territorio è stato suddiviso in dieci microzone per ognuna delle quali è attribuito il seguente valore:

<u>ZONA</u>	<u>PREZZO UNITARIO</u>
1	130,00 € / MQ
2	90,00 € / MQ
3	70,00 € / MQ
4	45,00 € / MQ
5	32,00 € / MQ
6	29,00 € / MQ
7	26,00 € / MQ
8	20,00 € / MQ
9	7,00 € / MQ
10	2,00 € / MQ