



COMUNE DI TONARA
PROVINCIA DI NUORO



Viale della Regione 8 08039 Tonara (NU) Tel. 0784/63823 Fax 0784/63246 Partita IVA 00162960918 C/C Postale 12110086

**(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29.03.2007
Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30/11/2007)**

REGOLAMENTO
IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI

COMUNE DI TONARA

Regolamento Imposta Comunale sugli Immobili

Art. 1 - Oggetto e scopo del regolamento

Art. 2 - Determinazione delle aliquote e delle detrazioni

Art. 3 - Area di pertinenza del fabbricato

Art. 4 - Terreni considerati non fabbricabili

Art. 5- Determinazione del valore delle aree edificabili

Art. 6 - Esenzioni

Art. 7- Assimilazione ad abitazione principale

Art. 8 - Pertinenze dell'abitazione principale

Art. 9 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 10 - Fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 11 - Rimborso per dichiarata inedificabilità

Art. 12 - Attività di controllo

Art. 13 - Versamenti

Art. 14 –Modalità di versamento

Art. 15 - Differimento dei termini per situazioni particolari

Art. 16 - Dichiarazione/Comunicazione

Art. 17 - Definizioni

Art.18- Entrata in vigore del Regolamento

Art. 19 - Rinvio dinamico

Art. 1 Oggetto e scopo del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà degli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo n. 446 del 15/12/1997, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili I.C.I. nel Comune di Tonara.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento per la disciplina generale delle entrate comunali.

Art. 2 Determinazione delle aliquote e delle detrazioni

1. Le aliquote del tributo e le detrazioni sono determinate con apposito atto deliberativo, di Giunta Municipale o di Consiglio Comunale, entro i limiti stabiliti dalla legge e nei termini previsti per l'approvazione del bilancio di previsione.
2. In caso di mancata adozione della deliberazione nel termine di cui al comma precedente s'intendono valide le aliquote e le detrazioni stabilite con l'ultima Deliberazione adottata negli anni precedenti.

Art. 3 Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett.a) del Decreto Legislativo n. 504 del 30/12/1992, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria

Art. 4 Terreni considerati non fabbricabili

1. Sono considerati non fabbricabili, ai fini dell'applicazione delle disposizioni del secondo periodo lettera b) del comma 1 dell'art. 2 del Decreto LGS 504/92, i terreni coltivati direttamente dai proprietari e familiari conviventi, come definiti dai commi seguenti.
2. A decorrere dall' 1/1/1998, al fini di cui al precedente comma, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve risultare dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, con assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
3. In ogni caso la forza lavorativa dei soggetti addetti alla coltivazione del fondo deve essere pari ad almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione, e il reddito ricavato deve essere non inferiore al 50% del complessivo reddito imponibile IRPEF dichiarato per l'anno precedente.
4. Le condizioni di cui ai precedenti commi dovranno essere dichiarate da uno dei proprietari/coltivatori diretti ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445.

Art. 5 - Determinazione del valore delle aree edificabili

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 504 del 30/12/1992, nell'intento di ridurre l'insorgenza del contenzioso la Giunta Comunale, previa relazione tecnica redatta dall'ufficio tecnico, o da altro tecnico all'uopo incaricato, determina, ai sensi del comma 1 lettera g) dell'art. 59 del Decreto Legislativo 446/1997, i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento.
2. Allo scopo di determinare i valori di cui al comma precedente si deve tenere in considerazione la Destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
3. Detti valori hanno effetto per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi.
4. Il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti ai sensi del comma 1; qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore agli stessi valori medi non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
5. Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore ai valori medi stabiliti dal Comune, può comunicare all'ufficio Tributi tali motivazioni allegando la relativa documentazione probatoria. In sede di accertamento, si prenderà in esame tali motivazioni e verificherà la congruità del valore dichiarato, riservandosi di accettare ovvero rettificare il minor valore attribuito dal contribuente prendendo come riferimento gli effettivi valori di mercato.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero di cui all'art.5, comma6, del decreto Legislativo n. 504/1992.

Art. 6 – Esenzioni

1. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 del Decreto Lgs 504/1992 e dell'art. 59 c. 1, lett. b) del Decreto Lgs 446/97, si considerano esenti gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri comuni, dalle Comunità montane, dai Consorzi tra detti Enti e dalle Aziende Unità sanitarie locali, se destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 del Decreto Lgs 504/1992 e dell'art. 59 c. 1, lett. c) del Decreto Lgs 446/97, si considerano altresì esenti gli immobili utilizzati dai soggetti di

cui all'art. 87 comma 1 lett. c) del Testo Unico delle Imposte sui redditi (Enti non commerciali), approvato con DPR 22 dicembre 1986 n. 917, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente utilizzatore, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

3. In aggiunta a quanto disposto dall'art. 7, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992, a decorrere dal 1 gennaio 1999 le Organizzazioni non Lucrative di Utilità Sociale (ONLUS), di cui all'articolo 10 del D.Lgs n. 460/1997, sono esonerate dal pagamento del tributo e degli adempimenti connessi. L'esenzione, concessa su richiesta sottoscritta dal rappresentante legale dell'organizzazione e corredata da certificazione che attesti l'iscrizione nell'anagrafe unica delle ONLUS, istituita presso il Ministero delle Finanze, decorre dalla data di presentazione della richiesta.

Art. 7 – Assimilazione ad abitazione principale

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera e) del D.Lgs 446/1997, le abitazioni concesse in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari, parenti e affini in linea retta e collaterale entro il I grado, sono equiparate alle abitazioni principali se nelle stesse il familiare ha stabilito la propria residenza e vi dimora abitualmente. In caso di utilizzo dell'unità immobiliare da parte di uno o più contitolari, la detrazione di imposta spetterà unicamente ai contitolari utilizzatori. In nessun caso la detrazione di imposta per ciascuna unità immobiliare potrà superare l'importo massimo stabilito.

2. Al fine di ottenere l'equiparazione di cui al comma 1 il soggetto interessato deve attestare la sussistenza delle condizioni di diritto (grado di parentela) e di fatto (in particolare dimora abituale dimostrata con l'attivazione dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua e altre utenze) richieste per l'equiparazione di cui al comma 1.

3. Ai sensi dell'art. 3 comma 56, della L. 662/1996, sono considerate abitazioni principali anche le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o 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.

4. Nei casi di cui a precedenti commi si applicano le disposizioni dell'art. 7.

5. Le attestazioni finalizzate ad ottenere le agevolazioni di cui al presente articolo possono essere rese nella forma dell'autocertificazione. Quest'ultima deve essere presentata all'ufficio tributi dell'Ente entro il termine di scadenza della seconda rata ICI; essa, una volta presentata ha effetto anche per le annualità successive, qualora rimangano invariate le condizioni per usufruire dell'agevolazione. In caso contrario il contribuente è tenuto a comunicare, entro il medesimo termine di scadenza del pagamento della seconda rata ICI, il venir meno delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione.

6. L'Ufficio tributi provvederà al controllo, anche a campione, delle autocertificazioni pervenute e qualora accerti il mancato diritto all'agevolazione emetterà avviso di accertamento per il recupero dell'imposta non versata, oltre a sanzioni ed interessi di legge.

Articolo 8 - Pertinenze dell'abitazione principale

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della abitazione principale vanti analogo diritto, anche se in quota parte, sulla pertinenza e che questa sia utilizzata direttamente dal medesimo soggetto passivo.

2. Ai fini di cui al comma 1, sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione. Le agevolazioni competono sino a un massimo di due unità immobiliari qualificabili come pertinenze, a prescindere dal luogo ove esse sono situate.

3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze devono essere sempre considerate come distinte unità immobiliari ad ogni altro effetto previsto nel Decreto Lgs 504/92.

4. Per quanto attiene alle modalità di applicazione della detrazione di imposta vigente per l'abitazione principale, si precisa che essa spetta solo una volta sino a concorrenza dell'imposta gravante sull'abitazione principale e per la differenza sino a concorrenza dell'imposta relativa alla pertinenza.

ART. 9 Fabbricato parzialmente costruito

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata ed utilizzata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di utilizzo. 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.

ART. 10 Fabbricati inagibili o inabitabili

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.

2. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera h), del Decreto Legislativo n. 446 del 15/12/1997, si stabilisce che l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 31, comma 1, lett. a) e b), bensì con interventi di restauro risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge n. 457 del 5/08/1978 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale. Lo stato di inagibilità o inabitabilità sussiste anche se riconducibile a calamità naturale (frana, alluvione, ecc..) che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza di evacuazione o sgombero da parte dell'autorità competente e fino alla revoca della stessa. Lo stato di inagibilità e la relativa agevolazione ai fini I.C.I. decorrono dalla data di emissione dell'ordinanza e a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo.

3. L'inagibilità o inabitabilità può essere dichiarata se viene accertata la concomitanza delle seguenti condizioni

a) gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o muri perimetrali) e /o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;

b) gravi carenze igienico-sanitarie. Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445 del 28 dicembre 2000, nella quale si dichiara:

che l'immobile è inagibile o inabitabile;

che l'immobile non è di fatto utilizzato;

c) con ordinanza di cui al comma 2.

6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, in ogni caso a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo.

Articolo 11 - Rimborso per dichiarata inedificabilità

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f), del D.Lgs. 446/1997, si stabilisce che nel caso in cui un'area perda il requisito dell'edificabilità di cui all'art. 2, primo comma, lettera b) del Decreto legislativo 504/92 è dovuto il rimborso dell'Imposta Comunale sugli immobili versata, secondo le seguenti disposizioni:
2. Il diritto al rimborso spetta a colui che sia titolare di un diritto reale sull'area al momento in cui diviene definitivamente esecutivo il vincolo di inedificabilità, limitatamente all'imposta dallo stesso versata, sulla base della previsione di cui all'art. 5, comma 5, del Decreto Lgs 504/92, nel periodo d'imposta in corso al momento della intervenuta definitiva inedificabilità e nei quattro periodi precedenti;
3. Il diritto al rimborso è escluso in ogni caso in cui il titolare del diritto reale abbia conservato, seppure temporaneamente, un diritto di edificare successivamente alla prima approvazione del vincolo;
4. Il diritto al rimborso riguarda l'imposta versata, maggiorata degli interessi legali dalla data del versamento, e non si estende alle sanzioni, agli interessi o ad ogni altra somma dovuta dal contribuente per il mancato assolvimento degli obblighi tributari;
5. Il diritto al rimborso deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 3 anni dal momento in cui diviene definitiva l'apposizione del vincolo.

Articolo 12 – Attività di controllo

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera p) del Decreto Legislativo 446/97, una percentuale non superiore al 20% delle somme regolarmente riscosse nell'anno precedente e non contestate, a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento ICI, al netto di sanzioni, interessi, e spese di notifica, nonché delle eventuali spese derivanti dall'assunzione di personale straordinario e/o dall'attivazione di convenzioni con altri enti per l'esecuzione di attività di accertamento di evasione di imposta, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale dell'Ente che ha partecipato a tale attività.
2. La Giunta è competente alla regolamentazione delle relative modalità e alla concreta determinazione della percentuale da applicarsi nell'anno successivo, tenuto conto dell'entità delle somme effettivamente riscosse e non contestate ai sensi del comma precedente, nel limite percentuale massimo dal medesimo stabilito.

ART. 13 Versamenti

1. I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta nei termini previsti dall'art. 10, comma 2, del Decreto Legislativo 504 del 30/12/1992 e successive modificazioni.
2. I suddetti soggetti possono eseguire i versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti in rettifica o d'ufficio, secondo quanto previsto dall'art. 18 del Regolamento comunale sulle entrate.
3. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protratto per almeno 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protratto per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16; si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protratto per i primi 14 giorni ovvero per i successivi 15.
4. Si considerano validi e, pertanto, non sanzionabili:
 - a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
 - b) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
 - c) i versamenti tempestivamente eseguiti ad altro Comune non competente, purché lo stesso provveda, a richiesta, al tempestivo accredito nelle casse comunali.
5. Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo;
6. Si stabilisce l'importo di €. 4,50 quale importo minimo del versamento fino a concorrenza del quale l'imposta Comunale sugli immobili non è dovuta.

Articolo 14 – Versamenti effettuati da contitolare

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo.
2. Ai sensi dell' art. 59, comma 1 , lettera i) del .D.Lgs. 446/1997, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare, nudo proprietario o titolare di un diritto reale di godimento, anche per conto degli altri purché l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento, sia individuato da parte del soggetto passivo, anche su istanza del Comune, l'immobile a cui i versamenti si riferiscono e siano precisati i nominativi dei soggetti passivi. In tal caso i diritti di regresso del soggetto che ha versato rimangono impregiudicati nei confronti dei soggetti passivi.

Articolo 15 - Differimento dei termini per situazioni particolari

1 Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera o) del D.Lgs. 446/1997:

- a) i termini di pagamento dell'imposta da parte degli eredi sono differiti di 6 mesi nel caso di decesso del soggetto passivo d'imposta; quindi i termini scadono:
- entro il termine di scadenza della seconda rata dell'anno di imposta qualora il decesso sia avvenuto nel primo semestre dell'anno di imposizione;
 - entro i termini di scadenza della prima rata dell'anno successivo qualora il decesso sia avvenuto nel secondo semestre dell'anno di imposizione;

ART.16 Dichiarazione/Comunicazione

1. A decorrere dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali di cui all'art. 37, comma 54, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, accertata mediante provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio, viene soppresso l'obbligo di presentazione della Dichiarazione di cui all'art. 10, comma 4, del Decreto Legislativo n. 504/1992.

2. Resta in ogni caso fermo, per il contribuente, l'obbligo di presentare la dichiarazione nei seguenti casi:

- a) quando gli elementi rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dipendano da atti per i quali non si applicano le procedure telematiche di cui all'art. 3-bis, del Decreto Legislativo n. 463/1997 (modello Unico informatico);
- b) presenza di riduzioni di imposta.

ART.17 Definizioni

1. Ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legislativo 504 del 30.12.1992 e al fine di definire il disposto delle deliberazioni ivi prevista, si stabiliscono le seguenti definizioni:

a) S'intende per "residenza secondaria" o "seconda casa" l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/IO), avente le seguenti caratteristiche e limitatamente ad una sola unità abitativa:

- 1) arredata e idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento;
 - 2) tenuta a disposizione dal possessore (a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria) per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario.
- b) s'intende per "alloggio non locato" l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/IO), che non rientri nelle definizioni di "abitazione principale" e/o "residenza secondaria".

ART.18 Entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2007.
2. Unitamente alla deliberazione di approvazione viene comunicato alla Direzione centrale per la fiscalità locale entro 30 giorni dalla sua approvazione.

ART. 19 Rinvio dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.