COMUNE DI CAPRIANO DEL COLLE
Provincia di Brescia

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

INDICE

Titolo I - Disposizioni Generali

Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento
Art. 2 - Presupposto dell'imposta
Art. 3 - Definizione di fabbricato
Art. 4 - Definizione di area fabbricabile
Art. 5 - Definizione di terreno agricolo

Titolo II - Base imponibile

Art. 6 - Base imponibile
Art. 7 - Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico
Art. 8 - Base imponibile delle aree fabbricabili
Art. 9 - Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio

Titolo III - Determinazione delle aliquote e dell'imposta

Art. 10 - Aliquota e riscossione
Art. 11 - Rimborsi

Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni

Art. 12 - Detrazioni e riduzioni
Art. 13 - Abitazione principale
Art. 14 - Fabbricati inagibili o inabitabili

Titolo V - Dichiarazione/Denuncia, accertamento e controlli

Art. 15 - Dichiarazione e denuncia
Art. 16 - Immobili appartenenti a più soggetti passivi
Art. 17 – Disciplina delle pertinenze delle abitazioni principali
Art. 18 - Attività di accertamento
Art. 19 - Interpello del contribuente

Titolo VI – Fondo incentivante

Art. 20 – Fondo incentivante da destinare al personale dell'ente impegnato nelle attività di accertamento e controllo dell'evasione
Art. 21 – Norme finali

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Ambito di applicazione e scopo del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge[1], disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I.[2];

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di leggi vigenti.

Art. 2
Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli – così come definiti nei successivi articoli di questo titolo – siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Art. 3
Definizione di fabbricato

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.

2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

3. Per area costituente pertinenza di fabbricato[3], si intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.

4. L'area di cui al comma 3, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

Art. 4
Definizione di area fabbricabile

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Per la sussistenza della edificabilità dell'area [4] è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.

2. Sono altresì considerate edificabili:

---

[1] Artt. 52 e 59 D.Lgs. 15.12.1997, n. 446
[2] D.Lgs. 30.12.1992, n. 504
[3] Art. 2, comma 1 lett. a) D.Lgs. 504/92
[4] Art. 2, comma 1 lett. b) D.Lgs. 504/92

a) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d), ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

b) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5 bis del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

3. Non sono considerate edificabili:

a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'art. 3 del presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze;

b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;

c) i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, ed all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principali.

Art. 5
Definizione di terreno agricolo

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, ed all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

TITOLO II – BASE IMPONIBILE

Art. 6
Base imponibile

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'art. 2, come determinato ai sensi di legge.

Art. 7
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. 1089, e successive modificazioni, 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[5], stabilito per legge per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la

[5] Cir. Ministero delle Finanze 28.5.1998 n. 136/E

categoria di appartenenza[6].

2. Qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A, la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano medio abitativo, che si assume pari a mq. 14, e, per la quantificazione del relativo valore la rendita, così risultante, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

Art. 8
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 di 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, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. La Giunta Comunale, con specifico provvedimento, determina periodicamente e per zone omogenee, il valore minimo delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Tali valori debbono essere derogati dall'Ufficio allorquando i valori così determinati risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati. Tale provvedimento della Giunta, quindi, non assume carattere di limite invalicabile del potere di accertamento e di rettifica dell'Ufficio, così come invece stabilito dall'art. 59, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n. 446 del 1997. Qualora non intervenga, con le stesse modalità un nuovo provvedimento, si intende automaticamente prorogato quello vigente per l'anno immediatamente precedente.

Art. 9
Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 4 senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

2. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. 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 superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già assoggettata autonomamente ad imposizione come fabbricato.

[6] Art. 2, comma 5, DL 23.01.1993, n. 16, convertito dalla L. 24.03.1993, n. 75

TITOLO III – DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA

Art. 10
Aliquota e riscossione

1. La Giunta Comunale approva le aliquote entro la data di approvazione del bilancio di previsione, che entrano in vigore il 1° gennaio dell'anno di riferimento del bilancio di previsione.

2. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.

3. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Non saranno sanzionati tuttavia, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso, sempreché ne sia data comunicazione scritta al Comune entro l'anno in cui viene effettuato il versamento o entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento.

4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili: a) i versamenti tempestivamente eseguiti al Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata; b) i versamenti effettuati al Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

Art. 11
Rimborsi

1. 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. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura indicata dal comma 6 dell'art. 14, D.Lgs. 504/92 e successive modifiche.

2. Le somme liquidate dal Comune ai sensi del precedente comma possono, su richiesta del contribuente da inviare al settore tributi entro sessanta giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.

3. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo dell'imposta non risulta essere superiore a **€ 10,00.**

TITOLO IV – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 12
Detrazioni e riduzioni

1. Spetta alla Giunta comunale deliberare, con l'atto di determinazione dell'aliquota, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.

2. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

Art. 13
Abitazione principale

1. Le fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa sono:

- 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 edilizia 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;

Art. 14
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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia[7], ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, semprechè non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria[8] regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato. Nel caso dovrà essere presentata dichiarazione ICI relativa all'anno in cui si applica la riduzione.

[7] Art. 31, comma 1 lett. c), d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457
[8] Art. 31, comma 1, lett. b) L. 5.8.1978, n. 457

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[9]. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

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 in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

[9] L. 4.1.1968, n. 15 e successive modificazioni

TITOLO V – DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Art. 15
Dichiarazione e denuncia

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute.[10]

2. La soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, introdotta dal D.L. 233/2006, è efficace solo per quelle informazioni di cui l'Ente ha conoscenza grazie alla circolazione e fruizione dei dati catastali che transitano attraverso Modello Unico Informatico: quindi esclusivamente per le compravendite,donazioni e successioni.

Art. 16
Immobili appartenenti a più soggetti passivi

1. Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione/dichiarazione/versamento fatti da uno dei contitolari libera gli altri.

2. Per gli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2) del codice civile, oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio.

Art. 17
Disciplina delle pertinenze delle abitazioni principali

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, sia per quanto riguarda l'eventuale aliquota ridotta che per l'applicazione delle detrazioni, si considera parte integrante dell'abitazione principale la sua pertinenza. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, utilizzi la pertinenza in asservimento totale dell'abitazione.

2. Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina classificati o classificabili in categoria catastale C/2, C/6 o C/7 ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

3. Il beneficio è esteso ad un'unica unità immobiliare per ogni categoria prevista ancorché in presenza di con titolarità dell'immobile adibito ad abitazione principale.

Art. 18
Attività di accertamento

1. Il Comune, entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui si riferisce l'imposizione, notifica al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, il motivato avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni

[10] Art. 10 D.Lgs. n. 504/92

e degli interessi.

2. Ai fini dell'esercizio dell'attività di liquidazione ed accertamento il comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad 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.

Art. 19

Interpello del contribuente

1. Ciascun contribuente può inoltrare per iscritto all'Amministrazione Comunale, che risponde entro 90 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 dell'Amministrazione, 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 l'Amministrazione concordi con l'interpretazione o il comportamento prospettato dal richiedente.

3. Limitatamente alla questione oggetto dell'istanza di interpello, non vengono irrogate sanzioni nei confronti del contribuente che non abbia ricevuto risposta dall'amministrazione entro il termine di cui al comma 1.

4. Responsabile dell'istituto dell'interpello è il funzionario designato per l'organizzazione e la gestione del tributo.

TITOLO VI – FONDO INCENTIVANTE

Art. 20

Fondo incentivante da destinare al personale dell'ente impegnato nelle attività di accertamento e controllo dell'evasione

1. Per incentivare l'attività di controllo, una percentuale non superiore al 10% degli importi per imposta, sanzioni ed interessi, degli accertamenti divenuti definitivi, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale dell'ufficio tributi.

2. Detta percentuale si riduce ad un terzo in caso le entrate derivino da attività di accertamento e liquidazione a cui hanno partecipato soggetti esterni quali professionisti incaricati, consulenti o società di servizi.

3. Il fondo costituito come al comma 2 si intende comprensivo degli oneri previdenziali a carico dell'ente ed è ripartito tra i dipendenti interessati con provvedimento motivato del responsabile dell'ufficio tributi, salvo che per la quota a lui spettante per la quale provvede il dirigente superiore o, in mancanza, il segretario comunale.

Art. 21

Norme finali

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data della sua approvazione e produce i suoi effetti dal periodo di imposta 2010.