

COMUNE DI FORDONGIANUS
Provincia di Oristano
Via Traiano, n°4 – (09083) Fordongianus
Codice Fiscale 80003470954 - Telefono 0783/60123 – Fax 60323

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'APPLICAZIONE

DELL'IMPOSTA

COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)

(Articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997, n°446)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°2 del 17 Febbraio 2001

Articolo 1 Oggetto e scopo del regolamento

1. Il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 Dicembre 1992, n°504 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare, con il presente regolamento, viene esercitata la potestà regolamentare attribuita ai comuni con il combinato disposto degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 Dicembre 1997, n°446.
3. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Articolo 1 Abitazione principale

1. E' considerata abitazione principale (per espressa disposizione legislativa e per regolamento) agli effetti dell'applicazione dei benefici dell'aliquota ridotta e della detrazione prevista per le abitazioni principali:
 - a) l'abitazione nella quale il contribuente soggetto passivo ed i suoi familiari dimorano abitualmente; per dimora abituale, ai sensi dell'articolo 43 del codice civile, si intende la residenza anagrafica;
 - b) si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare non locata posseduta a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento da cittadini italiani non residenti nello Stato (soggetti regolarmente iscritti nell'A.I.R.E.); se il contribuente possiede più abitazioni nel Comune di Fordongianus, viene riconosciuta come abitazione principale una sola di queste, individuata dal contribuente; se possiede più abitazioni nel territorio dello Stato, in diversi comuni, si considera come tale una sola di queste, tenuta a disposizione, indicata dal contribuente;
 - c) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento da soggetto anziano o disabile che ha acquistato la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
 - d) l'alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari, adibito ad abitazione principale dell'assegnatario;
 - e) l'abitazione concessa in uso gratuito, con contratto regolarmente registrato, a parenti in linea retta o collaterale entro il secondo grado che la utilizzano come abitazione principale.

Articolo 2 Fabbricati parzialmente costruiti

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quelle che ne costituiscono pertinenza; 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.
2. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata (ad esempio: fabbricato strutturato su più piani con uno o più piani terminati, che costituiranno autonome unità immobiliari), l'unità o le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate, prescindendo (anche) dallo stato in cui versano i lavori (per esempio: unità immobiliare non interamente realizzata ma comunque utilizzata come abitazione principale dal contribuente).
3. La superficie dell'area sulla quale è in corso o sono in corso le restanti costruzioni è assoggettata ad imposizione assumendo come riferimento la superficie determinata dal rapporto esistente tra il volume totale degli immobili in costruzione e la superficie totale dell'area.
4. Il rapporto esistente tra la superficie totale dell'area e il volume totale degli immobili in costruzione permette di determinare la superficie necessaria per arrivare a giustificare il volume costruito di ciascuna unità immobiliare. La superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso o sono in corso le costruzioni è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato. L'indice fondiario precedentemente determinato, cioè il rapporto esistente tra il volume e la superficie del lotto edificabile, consentirà di stabilire la superficie tassabili a fini I.C.I. per ciascun fabbricato in corso di costruzione.
5. Il fabbricato in corso di costruzione, che una volta ultimato costituirà un'unica ed autonoma unità immobiliare da iscrivere in catasto, sarà assoggettato all'imposta quale fabbricato dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui lo stesso è comunque utilizzato, prescindendo dallo stato in cui versano i lavori (ad esempio: fabbricato in progetto costituito da seminterrato, piano terra e primo piano, non interamente realizzato, che viene comunque utilizzato come abitazione principale dal contribuente che usufruisce della relativa detrazione d'imposta).

Articolo 3

Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

1. Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta di cui al punto 1 dell'articolo 8 del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n° 504 si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d) della Legge 5 Maggio 1978, n° 457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
2. A titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati nei quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione atta ad evitare danni a cose o persone;
 - d) edifici che non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti di finitura del fabbricato (esempio: mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria).
3. Non costituiscono motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (luce, acqua e fognature).
4. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del proprietario interessato dell'immobile;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4 Gennaio 1968, n° 15 e successive modifiche ed integrazioni, da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà a verificare la veridicità di tale dichiarazione e a comunicare l'esito dell'accertamento all'Ufficio Tributi Comunale.

La riduzione d'imposta ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inedificabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a), o è stata presentata all'Ufficio Tecnico Comunale la dichiarazione prevista al punto b).
5. I contribuenti devono comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il venire meno delle condizioni di inagibilità o inabitabilità entro trenta giorni dal loro verificarsi.
6. La relativa denuncia o dichiarazione di variazione I.C.I. deve essere presentata, ai sensi di legge, entro il termine di presentazione della

dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui l'immobile è diventato inagibile o inabitabile.

7. La mancata presentazione della denuncia da parte del contribuente che comunque ha applicato l'agevolazione in sede di autoliquidazione dell'imposta configura la violazione di parziale versamento dell'imposta, soggetta alla sanzione unica del 30% di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 18 Dicembre 1997, n°471.

Articolo 4 Area fabbricabile

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi in vigore, indipendentemente dalla tipologia edilizia realizzabile e dalle ulteriori attività che debbano porsi in essere perché possa essere assentita l'edificazione, quali, a titolo esemplificativo, l'accorpamento, il rilascio di nulla osta da parte delle competenti autorità, la stipula di convenzioni.
2. Si considerano inoltre fabbricabili, in base alle effettive possibilità di edificazione secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, le aree non comprese nello strumento urbanistico vigente, che per effetto di una variante adottata, ma non ancora definitivamente approvata dallo strumento urbanistico, siano comprese fra le aree fabbricabili come definiti dal precedente comma.
3. L'area che nel catasto urbano risulta asservita a fabbricato costituisce pertinenza di fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1) lettera a) del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n°504; essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria (ad esempio: realizzazione sulla stessa area di un distinto fabbricato urbano utilizzabile in modo autonomo).
4. L'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'imposta, in base ai criteri stabiliti dai precedenti commi e dal precedente articolo 2.

Articolo 5 Rimborso delle aree dichiarate inedificabili

1. Su richiesta dell'interessato è possibile disporre il rimborso dell'imposta pagata per le aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.
2. La inedificabilità delle aree deve risultare da atti amministrativi del Comune, quali le varianti portate 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 o regionali.

3. Il diritto al rimborso è riconosciuto alle seguenti condizioni:
 - a) Le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti od i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
 - b) Non vi sia stata utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata, a prescindere da eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
4. L'istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 2.

Articolo 6

Terreni considerati aree non fabbricabili

1. Sono considerate aree non fabbricabili, pur in presenza dei requisiti indicati nel precedente articolo 4, i terreni posseduti e condotti da soggetto avente i requisiti indicati nell'articolo 58, comma 2, del Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997, n° 446 utilizzati per attività di rette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali, in presenza delle seguenti condizioni:
 - a) che i terreni siano posseduti e condotti da coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale iscritti negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della Legge 9 Gennaio 1963, n° 9 e soggetti al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo;
 - b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo d'imposta e dei componenti il nucleo familiare, così come inteso ai fini anagrafici, deve fornire un reddito pari almeno ad un terzo del reddito complessivo imponibile prodotto nell'anno precedente ai fini Irpef.
 - c) che le predette attività siano comunque svolte da parte del nucleo familiare dei soggetti di cui alla lettera a) la cui complessiva forza lavorativa non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per il normale svolgimento di tali attività; l'esistenza di questi requisiti è attestata dall'Ispettorato Provinciale Agrario ovvero può essere autocertificata a norma dell'articolo 4 della Legge 4 Gennaio 1968, n° 15 e successive modificazioni.

Articolo 7

Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, con deliberazione della Giunta Comunale adottata ai sensi degli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997, n°446 il Comune determina periodicamente, con scadenza almeno biennale, e per zone omogenee valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'articolo 5, comma 2, del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n°504, non si fa luogo ad accertamento di maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato. La disposizione si applica anche nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n°504.
2. Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'Ufficio Tributi Comunale, che provvederà a richiedere apposita valutazione all'Ufficio Tecnico Comunale.
3. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 1 si fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, a fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello dichiarato ai fini I.C.I., sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

Articolo 8

Esenzione per gli immobili utilizzati da Enti non commerciali

1. L'esenzione prevista all'articolo 7, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n°504 concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati per le finalità ivi indicate, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.
2. Ai sensi dell'articolo 21 del Decreto Legislativo 4 Dicembre 1997, n°460 è disposta l'esenzione degli immobili per i quali la proprietà o altro diritto reale di godimento è in capo a organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS).

Articolo 9 Esenzione enti pubblici

1. L'esenzione prevista all'articolo 7, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n° 504 si applica anche agli immobili posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario dallo Stato, dalla regione, dalla provincia, dagli altri comuni, dalla comunità montana di appartenenza, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

Articolo 10 Dichiarazione o denunce

1. Per gli obblighi di dichiarazione o denuncia degli immobili posseduti da parte dei soggetti passivi d'imposta si applicano le disposizioni dell'articolo 10 del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n°504 .
2. La dichiarazione o denuncia non firmata può essere regolarizzata su invito dell'ufficio, entro giorni 30 dal ricevimento dello stesso; in caso di inadempienza la dichiarazione o denuncia è considerata come non presentata.
3. Nel caso che la dichiarazione o denuncia sia erroneamente presentata a questo comune ed indirizzata ad altro comune, la stessa viene trasmessa d'ufficio al comune competente. Nel caso che la dichiarazione o denuncia, indirizzata al Comune di Fordongianus, sia stata erroneamente presentata a comune diverso e da quest'ultimo trasmessa, la stessa si intende presentata nella data certificata dal comune che l'ha ricevuta; resta salva l'applicabilità di sanzione amministrativa per violazione non attinente la misura del tributo, ai sensi dell'articolo 14, comma 3, del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n°504.

Articolo 11 Attività di controllo

1. La Giunta Comunale verifica le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.
2. Con atti della Giunta Comunale possono essere fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base degli indicatori di evasione o elusione per le

diverse tipologie di immobili, e della potenzialità della struttura organizzativa.

Articolo 12

Potenziamento del servizio e qualificazione del personale

1. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 57, della Legge 23 Dicembre 1996, n° 662 ed al fine di potenziare il servizio e renderlo sempre più funzionale e rispondente alle necessità di gestione dell'imposta, viene destinata una percentuale del 2% del gettito complessivo annuo dell'imposta spontaneamente versata e di quella recuperata congiuntamente alle sanzioni e agli interessi riscossi, da destinare all'acquisto e/o all'adeguamento di apparecchiature informatiche e all'implementazione del programma e alla qualificazione per personale addetto.
2. Il fondo inoltre sarà utilizzato per il finanziamento di eventuali consulenze e/o studi su particolari fattispecie che richiedono l'intervento di soggetti particolarmente qualificati e per il finanziamento di eventuali spese processuali riversate a carico dell'ente in base al nuovo principio di soccombenza che caratterizza il nuovo processo tributario.

Articolo 13

Incentivi

1. Per incentivare l'attività del settore tributi è attribuito al personale direttamente addetto e a quello appartenente ad altri uffici coinvolto nelle attività tributarie, compensi incentivanti oppure maggiori indennità in coerenza con i processi di miglioramento dell'ufficio e le iniziative rivolte a rendere il servizio più funzionale e rispondente alle esigenze dell'Ente e della collettività.

Articolo 14

Modalità di versamento dell'imposta

1. A fine di agevolare e razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, il Comune prevede, in sostituzione dei pagamenti tramite il concessionario della riscossione, il versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune (conto corrente postale n° 163 01095);
2. Il Comune, inoltre, potrà prevedere, previa specificazione delle modalità esecutive, in aggiunta ai pagamenti tramite il versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune, quello direttamente

presso la tesoreria medesima nonché il pagamento tramite sistema bancario.

3. La Giunta Comunale con apposita deliberazione stabilirà le ulteriori forme aggiuntive di pagamento e il momento a partire dal quale i versamenti potranno essere effettuati con l'ausilio di una o più delle modalità individuate.
4. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia non saranno sanzionati, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso:
 - a) i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell'altro;
 - b) i versamenti effettuati in caso di successione di erede per conto degli altri od a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto.
5. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, il giorno del trasferimento è computato in capo al soggetto che acquisisce la proprietà. Il mese di trentuno giorni si computa in capo al soggetto titolare della proprietà per almeno sedici giorni.

Articolo 15

Riscossione coattiva

1. La riscossione coattiva dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi viene effettuata con la procedura di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 29 Settembre 1973, n° 602 se affidata ai concessionari del servizio di riscossione di cui al Decreto Legislativo 13 Aprile 1999, n° 112, ovvero con quella indicata dal Regio Decreto 14 Aprile 1910, n° 639 se svolta in proprio dal Comune o affidata agli altri soggetti menzionati alla lettera b) del comma 4, dell'articolo 52, del Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997, n° 446.

Articolo 16

Dilazione del pagamento delle imposte accertate

1. L'Ufficio, su richiesta del contribuente, può concedere, nelle ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà autocertificate dello stesso, la ripartizione delle somme determinate negli avvisi di liquidazione o accertamento fino ad un massimo di sessanta rate mensili di uguale importo.

2. Se l'importo da pagare è superiore a dieci milioni di lire, il riconoscimento di tale beneficio è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria.
3. La richiesta di rateizzazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima dello scadere dei novanta giorni decorrenti dalla data di notifica del provvedimento affinché la prima rata venga versata entro il termine previsto per il pagamento in via ordinaria.
4. In caso di mancato pagamento della prima rata o, successivamente, di due rate:
 - a) il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
 - b) l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in unica soluzione;
 - c) il dovuto non può più essere rateizzato.
5. Le rate mensili nelle quali il pagamento è stato dilazionato scadono l'ultimo giorno del mese successivo a quello nel corso del quale è stato effettuato il versamento della prima rata.
6. Sulle restanti rate sono dovuti gli interessi al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Articolo 17

Publicità del regolamento e degli atti

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'articolo 22 della Legge 7 Agosto 1990, n° 241 e dell'articolo 5 della Legge 27 Luglio 2000, n° 212, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Articolo 18

Entrata in vigore del presente regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 2001.
2. Unitamente alla deliberazione di approvazione viene comunicato al Ministero delle Finanze entro 30 giorni della sua esecutività ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.