

COMUNE DI PENNABILLI

(Provincia di Pesaro e Urbino)

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE DELLA

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18
del 16/03/2002

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 Ambito di applicazione e scopo del regolamento
- Art.2 Fabbricati di interesse storico o artistico
- Art.3 Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione
- Art.4 Area fabbricabile
- Art.5 Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art.6 Soggetti assegnatari di alloggi

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 7 - Abitazione principale
- Art. 8 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 9 - Immobili posseduti da enti non commerciali

TITOLO III - DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

- Art. 10 - Dichiarazioni o denunce
- Art. 11 - Attività di controllo
- Art. 12 - Accertamento
- Art. 13 - Accertamento con adesione

TITOLO IV - VERSAMENTI E RIMBORSI

- Art. 14 - Versamenti
- Art. 15 - Rimborsi
- Art. 16 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 17 - Entrata in vigore

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1

Ambito di applicazione e scopo del regolamento

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'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, nonché le disposizioni generali di legge vigenti.

Art. 2

Fabbricati di interesse storico o artistico

1. Per la determinazione del valore imponibile dei fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico, secondo il criterio dell'art. 2, comma 5, del decreto legge 23.1.1993, n. 16, convertito con legge 24.3.1993, n. 75, se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria A la sua consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq. 18. La relativa tariffa d'estimo da assumere per la determinazione della rendita è quella di minor importo tra quelle previste nel gruppo catastale A della zona censuaria dove è situato l'immobile. La rendita così risultante viene moltiplicata per il coefficiente stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o categoria catastale di appartenenza del fabbricato.

Art. 3

Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, 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. Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi 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.

2. Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992: viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

Art. 4

Area fabbricabile

1. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art. 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 504/1992, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, dal momento in cui questo risulta definitivamente approvato ed esecutivo.

2. Non costituisce area fabbricabile il lotto che per le sue dimensioni o conformazione, e non essendo accorpabile ad altri lotti confinanti in quanto di proprietà di soggetti diversi, non consente di fatto la edificazione di alcun tipo di fabbricato. Non è considerato in ogni caso fabbricabile il lotto di superficie fino a mq. 100, salvo il caso in cui sul medesimo sia stata rilasciata concessione od autorizzazione edilizia.

3. L'area che nel catasto urbano risulta asservita a fabbricato costituisce pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 504/1992; essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Art. 5

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, con deliberazione adottata ai sensi degli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 446/1997 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'art. 5, comma 2, del decreto legislativo 504/1992, 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 per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992.
2. Qualora il soggetto passivo abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, ad esso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
3. 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 1, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.
4. 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., semprechè le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

Art. 6

Soggetti assegnatari di alloggi

1. Per le unità immobiliari di cooperativa edilizia non a proprietà indivisa, assegnate ai soci anche in via provvisoria, soggetto passivo d'imposta è il socio assegnatario.

2. Per le unità immobiliari di proprietà dello Stato, anche nel caso in cui siano affidate in gestione agli istituti autonomi per le case popolari, concesse in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo d'imposta e' l'assegnatario, in quanto titolare di diritto reale di abitazione.

TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 7 Abitazione principale

1. E' considerata abitazione principale (per espressa disposizione legislativa e per regolamento), agli effetti dell'applicazione della detrazione d'imposta prevista per le abitazioni principali:

- a) l'abitazione nella quale il contribuente soggetto passivo, da solo o con i suoi familiari, dimora abitualmente e che nella stessa abitazione ha la residenza anagrafica;
- b) l'abitazione di proprietà di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario;
- c) l'alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari, adibito ad abitazione principale del socio assegnatario;
- d) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- e) il caso di due o più unità immobiliari contigue, ove il soggetto passivo ed i suoi familiari dimorano abitualmente, a condizione che venga comprovato che è stata presentata regolare richiesta di variazione all'Ufficio del Territorio ai fini della unificazione delle diverse unità in un'unica unità abitativa.

2. E' considerata abitazione principale, agli effetti dell'applicazione del beneficio della aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, anche l'abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata; se il contribuente possiede più abitazioni nel Comune di Pennabilli, 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.

3. Le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale fino al secondo grado, (nonni, genitori, figli, figli dei figli, fratelli e sorelle del titolare) che in dette abitazioni abbiano la residenza anagrafica sono soggette all'aliquota ridotta, ma non danno diritto alla detrazione, che resta fruibile solo per l'abitazione di residenza del titolare o titolare residente all'estero così come individuato al punto 2

4. Le pertinenze sono da considerarsi parte integrante dell'abitazione principale e soggette all'aliquota ridotta anche se iscritte distintamente in catasto, purchè siano effettivamente al servizio dell'abitazione principale.

Art. 8 Fabbricati inagibili o inabitabili

1. Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta di cui al punto I dell'art. 8 del decreto legislativo 504/1992, 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'art. 31, comma 1, lettere c) e d) della legge 5.5.1978, n. 457, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

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 (es. mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria).

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 4.1.1968 n. 15. Il comune si riserva di verificare la veridicità della dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

2. In ogni caso 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 comunale la dichiarazione prevista al punto b).

Art. 9

Immobili posseduti da enti non commerciali

1. L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D.Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

TITOLO III

DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 10

Dichiarazioni 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 D. Lgs. 504/1992.

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 Pennabilli, 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'art. 14, comma 3, del decreto legislativo 504/1992.

Art. 11
Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'art.9 del regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta Comunale con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima , anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 del precitato articolo 9 del regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta Comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Art.12
Accertamento

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'art.13 del regolamento generale delle entrate tributarie comunali. Pertanto, anche alla correzione degli errori materiali e di calcolo incidenti sulla determinazione del tributo, commessi dal soggetto in sede di dichiarazione o di versamento, si provvede mediante motivato avviso di accertamento.
2. Quanto disposto dal precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi d'imposta pregressi.

Art. 13
Accertamento con adesione

Ai sensi dell'art. 50 della legge 27.12.1997, n. 449 e come previsto dall'art.17 del regolamento generale delle entrate tributarie si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19.6.1997, n.218.

TITOLO IV
VERSAMENTI E RIMBORSI

Art. 14
Versamenti

1. In applicazione di quanto previsto dall'art.18 comma 1, del regolamento generale delle entrate tributarie, il Comune potrà prevedere, previa specificazione delle modalità esecutive, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite il concessionario della riscossione, il versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune e quello direttamente presso la tesoreria medesima, nonché' il pagamento tramite sistema bancario.

2. 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 protratto il possesso. Tuttavia non saranno sanzionati, purché la somma versata copra la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso:

- a) i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
 - b) i versamenti effettuati in caso di successione da un 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.
3. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, il giorno del trasferimento è computato in capo al soggetto che acquisisce la proprietà. Il mese di 31 giorni si computa in capo al soggetto titolare della proprietà per almeno 16 giorni.
4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:
- a) i versamenti tempestivamente eseguiti a concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
 - b) i versamenti effettuati a concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

Art. 15 **Rimborsi**

1. Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 504/1997 e come previsto dall'art.20 del regolamento generale delle entrate tributarie comunali, il contribuente può richiedere il rimborso al Comune 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; per questa ultima fattispecie si intende il giorno in cui è divenuto definitivo il provvedimento che accerta o conferma il diritto medesimo.

2. Gli interessi sulle somme da rimborsare sono calcolati nella misura stabilita dalla legge, e decorrono dalla data in cui è stato effettuato il pagamento delle somme medesime.

Art. 16 **Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

1. Su richiesta dell'interessato è possibile disporre il rimborso dell'imposta pagata per le aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili. 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.

2. Il diritto al rimborso è riconosciuto alle seguenti condizioni:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti e le disposizioni di cui al comma 1;
- c) 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;

d) comunque non vi sia stata utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata, a prescindere da eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

3. Il rimborso compete per non più di cinque anni d'imposta durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore come area edificabile. 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.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 17

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2000.