Comune di Leverano
Provincia di Lecce

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 09 del 16/03/2001 e successivamente modificato ed integrato con Deliberazione Consiliare n. 29 del 11/08/2005.

INDICE SOMMARIO

Regolamento per l'applicazione
dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

Pag. 3 Premessa

Pag. 3 ART. 1 – Oggetto

Pag. 4 ART. 2 - Aree possedute da coltivatori diretti

Pag. 4 ART. 3 - Valore delle aree fabbricabili

Pag. 4 ART. 4 - Diversificazione delle aliquote

Pag. 5 ART. 5 - Particolare disciplina dell'abitazione principale

Pag. 5 ART. 6 - Esenzione per gli enti territoriali e per gli enti non commerciali

Pag. 5 ART. 7 - Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati

Pag. 6 ART. 8 - Versamenti

Pag. 6 ART. 9 - Rimborsi per le aree successivamente divenute inedificabili

Pag. 6 ART. 10 – Dichiarazioni

Pag. 7 ART. 11 – Accertamenti

Pag. 7 ART. 11 Bis – Riscossione Coattiva

Pag. 7 ART. 12 - Attività di controllo

Pag. 8 ART. 13 – Sanzioni

Pag. 8 ART. 14 - Indennità di espropriazione

Pag. 8 ART. 15 - Vigenza

Premessa

Le norme del presente regolamento integrano le disposizioni contenute nel Capo 1 del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992 per l'applicazione in questo Comune dell'Imposta comunale sugli immobili, il cui presupposto, ai sensi dell'art. 1, comma 4, del predetto decreto, è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 504/92 ed ai fini dell'applicazione dell'imposta:

a) 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 quella che ne costituisce 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;

b) Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati dal comma 1 dell'art.9, 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. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

e) Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'ari 2135 del C.C.

Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n.504/92, sono soggetti passivi il proprietario dell'immobile oggetto dell'imposta ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sull'immobile medesimo, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n.504/92 è soggetto attivo dell'imposta il Comune su cui insiste interamente o prevalentemente l'immobile.

ARTICOLO 1
Oggetto

1. Il presente regolamento è adottato in attuazione di quanto stabilito dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. n. 446 del 15.12.1997.

ARTICOLO 2
Aree possedute da coltivatori diretti

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, 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. Si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali forniti dall'Istituto Nazionale per la Previdenza Sociale (I.N.P.S.) e previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9. Ai fini dell'agevolazione il soggetto passivo ed i componenti il nucleo familiare devono prestare all'attività agricola una quantità di lavoro corrispondente al 67% (sessantasette per cento) del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.

ARTICOLO 3
Valore 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Tale valore è determinato secondo quanto stabilito nell'allegata tabella. La Giunta comunale entro il 31 dicembre di ogni anno può modificare tale tabella, con effetto per l'anno di imposta successivo a quello in corso alla data di adozione della relativa deliberazione.

ARTICOLO 4
Diversificazione delle aliquote

1. L'aliquota può essere diversificata, con riferimento ai seguenti casi:
   a) immobili diversi dalle abitazioni;
   b) immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale;
   e) alloggi non locati;
   d) per diverse tipologie di enti senza scopo di lucro;
   e) per le abitazioni principali;
   f) per l'abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizzi come abitazione principale.

2. L'aliquota può essere stabilita nella misura minima 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.

3. L'aliquota può essere stabilita anche in misura 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 di tre anni dall'inizio dei lavori.

4. Con deliberazione della Giunta Comunale, su proposta del funzionario responsabile, possono essere individuate le particolari categorie di soggetti in situazioni di disagio economico-sociale a favore delle quali applicare le agevolazioni di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n.504/1992, nell'ambito dei criteri e delle direttive fissate dal Consiglio Comunale con la deliberazione di cui all'art. 6,comma 1,del medesimo D.Lgs. n 504/1992.

ARTICOLO 5
Particolare disciplina dell'abitazione principale

1. Oltre quelle previste dalle leggi vigenti si considerano altresì abitazioni principali:

a) le pertinenze dell'abitazione principale (box, garage, cantina, soffitta) purché ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, ancorché distintamente iscritte in catasto, a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione. La determinazione del valore delle pertinenze continua ad essere effettuato secondo i criteri generali;

b) quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale entro il secondo grado, e da questi utilizzata come abitazione principale;

e) l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata;

d) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero iscritti all'AIRE del Comune, purché trattasi di prima ed unica abitazione su tutto il territorio nazionale, previa autocertificazione.

ARTICOLO 6
Esenzione per gli enti territoriali e per gli enti non commerciali

1. Oltre i casi previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n.504/92, l'esenzione si applica anche:

a) per gli immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali;

b) per i fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario, ed utilizzati dai soggetti di cui all'ari 87, comma 1, lettera e), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché, delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

ARTICOLO 7
Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati

1. Si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati che per la loro condizione strutturale versano in una situazione di particolare degrado fisico e fatiscenza, preesistente o sopravvenuta, e di fatto non utilizzati. Allo scopo dovranno essere valutati lo stato di conservazione:

a) delle strutture verticali, in particolare la presenza di lesioni in parete, d'angolo, nelle fondazioni o diffuse, che possano costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;

b) delle strutture orizzontali, come i solai, gli archi, le volte, le tamponature, i tramezzi;

e) della copertura;

d) delle scale.

2. Ai fini di quanto previsto al precedente comma 1, il proprietario dell'immobile deve presentare apposita denuncia soggetta a verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 8
Versamenti

1. L'imposta dovuta sia in autotassazione che a seguito di accertamento, deve essere corrisposta mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune (*).
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri a condizione che i nominativi dei soggetti interessati siano comunicati al Comune.
3. Qualora uno o più contitolari versino l'importo dagli stessi dovuto, il soggetto che ha effettuato i versamenti di cui al precedente comma può ottenere il rimborso della maggiore somma pagata rispetto a quella di sua competenza, limitatamente alla somma complessivamente versata eccedente l'imposta dovuta per l'immobile in questione da tutti i soggetti di cui sopra.
4. Ove si verificassero particolari situazioni causate da gravi calamità naturali, con deliberazione del Consiglio comunale, potranno essere differiti o rateizzati, senza addebito di interessi, i termini dei versamenti previsti dalle disposizioni legislative.
5. Può essere consentito con atto del responsabile del Settore il pagamento dell'imposta dovuta in quattro rate di uguale importo da versare nei mesi di luglio, ottobre, dicembre e gennaio dell'anno successivo, senza addebito di interessi, su richiesta dell'interessato che si trovi in gravi condizioni economico-sociali. Il soggetto interessato può in ogni momento estinguere il debito residuo in unica soluzione.

(*) comma modificato con Deliberazione Consiliare n. 29 del 11/08/2005.

ARTICOLO 9
Rimborsi per le aree successivamente divenute inedificabili

1. Il contribuente può richiedere al comune il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili, entro il termine di cinque anni dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge, la divenuta inedificabilità. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata dall'ultimo atto di acquisto dell'area tra vivi, e comunque per un periodo non eccedente i cinque anni. Può farsi luogo al rimborso solo alle seguenti condizioni:

a) il vincolo di inedificabilità deve perdurare per almeno tre anni;

b) non devono essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di alcun tipo di intervento.

ARTICOLO 10
Dichiarazioni

1. L'obbligo di presentazione della dichiarazione e/o della denuncia di variazione, di cui al comma 4 dell'art. 11 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è soppresso.
2. I soggetti passivi devono comunicare, entro il primo semestre dell'anno successivo, ogni acquisto, cessazione o modificazione di soggettività passiva con l'esatta indicazione di ogni elemento utile ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto di imposta. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata comunicazione congiunta; per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2), del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la comunicazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

3. Per la omessa, infedele o tardiva presentazione della comunicazione di cui al comma 2, per ogni unità immobiliare, si applica una sanzione amministrativa, applicabile una sola volta, pari a lire 200.000 (duecentomila), corrispondenti a euro 103,29 (centotre e ventinove centesimi).

ARTICOLO 11
Accertamenti

1. Per gli anni precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati sono eliminate.
2. Resta fermo l'obbligo per il contribuente di eseguire in autotassazione, entro le prescritte scadenze del 30 giugno e del 20 dicembre di ogni anno, il versamento, rispettivamente in acconto e a saldo, dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento è effettuato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del Comune.
3. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta dovuta il Comune emette motivato avviso di accertamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi; l'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento , a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.
4. Sull'ammontare dell'imposta che viene a risultare non versato in modo tempestivo, entro le prescritte scadenze, o reso tempestivo mediante il perfezionamento del ravvedimento operoso ai sensi del comma 1, lettere a) e b) dell'art. 13 del D.Lgs. n. 472/1997 e successive modificazioni, si applica la sanzione amministrativa del

30% (trenta per cento), ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 471/1997.

5. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218.

ARTICOLO 11 BIS (*)
Riscossione coattiva

1. Le somme accertate e liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate con le modalità indicate nei commi 1 e 2 dell'art. 8 del presente regolamento, entro le prescritte scadenze, sono riscosse coattivamente mediante ruolo secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, e successive modificazioni ovvero con la procedura indicata nel Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639.
2. Le spese per l'espletamento della procedura coattiva sono addebitati al soggetto debitore e sono recuperate con uno dei procedimenti di cui al comma 1.

(*) articolo integrato con Deliberazione Consiliare n. 29 del 11/08/2005.

ARTICOLO 12
Attività di controllo

1. La Giunta Comunale, sentito il funzionario responsabile e tenendo conto delle capacità operative del settore tributi, individua, per ciascun anno di imposta, sulla base di criteri informati a principi di equità, i gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo, accertamento e/o censimento.

ARTICOLO 13
Potenziamento del Settore Tributi

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 3, comma 57, della legge 23.12.1996, n. 662 e dall'art. 59, comma 1, lettera p), del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, la Giunta Comunale fissa annualmente una percentuale dell'imposta riscossa nell'anno precedente, compresa fra il 2% e 1'8%, da iscrivere annualmente nel bilancio di previsione dell'anno successivo e da destinarsi al potenziamento del settore tributi ed alla attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.

2. In particolare, con il predetto atto della Giunta Comunale (e conseguenti determinazioni del funzionario responsabile), la predetta percentuale è destinata:

a) all'acquisizione di attrezzature, macchinari e sistemi informatici;

b) alla formazione del personale dipendente;

e) all'assunzione di personale a tempo determinato;

d) e, infine, può essere attribuito al personale addetto al Settore Tributi, secondo criteri meritocratici, un compenso incentivante la produttività e l'efficienza dei servizi in aggiunta ai fondi aventi tali finalità previsti dai contratti collettivi di lavoro.

ARTICOLO 14
Indennità di espropriazione

In caso di espropriazione di area fabbricabile, qualora il valore dell'area computata sull'imposta pagata sia inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti, la stessa indennità è ridotta ad un importo pari al valore per cui è stata pagata l'imposta.

ARTICOLO 15
Vigenza

1. Le disposizioni di cui al presente regolamento si applicano per gli immobili per i quali questo comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'ari. 4 del D.Lgs. n. 504/1992 ed hanno effetto per l'anno di imposta 2001 e successivi.
2. Per gli anni di imposta 2000 e precedenti continua ad applicarsi la normativa di cui al D.Lgs. n. 504/1992, ivi compreso il procedimento di accertamento, con conseguente emissione degli avvisi di liquidazione sulla base della dichiarazione, degli avvisi di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, degli avvisi di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione.
3. L'Amministrazione Comunale si impegna a dare massima pubblicità al presente Regolamento.