

COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 settembre 1998.
Integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 23 novembre 1998.
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 27 gennaio 2000.
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 18 luglio 2000.
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 17 luglio 2001.
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 14 dicembre 2001.
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 20 febbraio 2004.
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 05 giugno 2006

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Oggetto del regolamento	Pag. 3
Art. 2	Definizione di fabbricati ed aree	Pag. 3
Art. 3	Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile	Pag. 3

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 4	Abitazione principale	Pag. 4
Art. 5	Riduzioni di imposta	Pag. 4
Art. 6	Esenzioni	Pag. 5

TITOLO III - DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 7	Versamenti e comunicazioni	Pag. 5
Art. 8	Differimento dei termini per i versamenti	Pag. 5
Art. 9	Accertamenti	Pag. 6
Art. 10	Attività di controllo	Pag. 6
Art. 10 bis	Attività di controllo	Pag. 6
Art. 10 ter	Attività di controllo	Pag. 6
Art. 11	Rimborsi	Pag. 6
Art. 12	Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree	Pag. 7
Art. 13	Contenzioso	Pag. 7

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14	Norme di rinvio	Pag. 8
Art. 15	Entrata in vigore	Pag. 8

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Villa Guardia nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15-12-1997, n. 446 e da ogni altra disposizione normativa.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta ICI e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree

1. Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 504/1997 sono così definiti:
 - *fabbricato*: 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 di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
 - *area fabbricabile*: 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. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.
2. Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o 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 funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:
 - a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della legge 9.1.1963, n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;
 - b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari almeno al 50% del reddito complessivo imponibile IRPEF del nucleo familiare determinato per l'anno precedente;
- *terreno agricolo*: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa.

Art. 3 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5, dell'articolo 5 del D.Lgs n. 504/92, allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il comune determina periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili; non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.
2. Nei casi in cui l'area fabbricabile sia stata parzialmente depurata della sua possibilità edificatoria, attraverso una cessione della volumetria ad altro soggetto, con atto registrato e trascritto, l'imposta viene calcolata proporzionalmente all'indice edificatorio residuo. Il soggetto acquirente deve procedere al versamento della maggiore imposta dovuta sulla base della maggiore possibilità edificatoria, fino al momento in cui viene applicata l'I.C.I. sull'edificio realizzato anche grazie alla maggiore volumetria acquisita.

3. Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1.6.1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato. Se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria A), la sua consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq. 25.

TITOLO III - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 4 - Abitazione principale

1. Si intende abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente, e si verifica nei seguenti casi:
 - a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;
 - b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
 - c) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari (oggi ALER);
 - d) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (parenti fino al terzo grado ed affini fino al secondo grado);
 - e) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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;
2. Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale è prevista la detrazione d'imposta minima stabilita dalla legge, salvo ulteriori agevolazioni deliberate dall'Amministrazione Comunale.
3. Tale detrazione si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.
4. Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare risulta destinata ad abitazione principale.
5. Sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché iscritte distintamente in catasto.
6. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, 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. Si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale oppure non in aderenza ma sito nel mappale di pertinenza dell'edificio principale.
7. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs n. 504/92, ivi compresa la determinazione per ciascuna di esse, del proprio valore, secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, salvo la possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.
8. Le disposizioni sopra citate si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Art. 5 - Riduzioni d'imposta

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabilitati 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) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le

vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

3. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4.1.1968, n. 15.

4. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del successivo comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Art. 6 - Esenzioni

Sono esenti dall'imposta:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, nonché dai Comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 4, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5/bis del DPR 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio di culto, purchè compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione e loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13,14,15 e 16 del Trattato Lateranense sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dell'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell' art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all' art. 73 comma 1, lettera c), del Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con DPR 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, attività 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.

2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

TITOLO III - DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 7 – Versamenti e comunicazioni

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri purchè il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.
2. I versamenti di imposta devono essere effettuati secondo le modalità che verranno stabilite dalla Giunta Comunale.

3. I soggetti passivi devono comunicare ciascun immobile posseduto nel territorio del Comune, con esclusione di quelli esenti dall'imposta, in carta libera, su modulo predisposto e fornito dall'Amministrazione comunale, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio. La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi comunicati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta: in tal caso il soggetto interessato è tenuto a comunicare nelle forme previste dal presente regolamento le modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata comunicazione disgiunta; per gli immobili indicati nell'art. 1117, n 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

Art. 8 - Differimento dei termini per i versamenti

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:
 - a) gravi calamità naturali;
 - b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

Art. 9 - Accertamenti

1. Per le annualità d'imposta 1998 e successive sono eliminate le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati. Il termine per la notifica di avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.
2. L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.
3. Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19.6.1997, n. 218.

Art. 10 - Attività di controllo

1. La Giunta Comunale può fissare con deliberazione annuale gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili.
2. La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
3. La Giunta Comunale verifica inoltre 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.
4. La Giunta Comunale, con la deliberazione di cui al primo comma può altresì stabilire la soppressione dell'obbligo di controlli per gli anni pregressi ovvero criteri per il controllo a campione delle dichiarazioni presentate.

Art. 10 bis - Attività di controllo

1. Il disposto dell'art. 30, comma 11, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, nella parte ove è prevista la non applicazione delle sanzioni e degli interessi per effetto della nuova determinazione della rendita catastale fino alla data dell'avvenuta comunicazione del classamento, deve intendersi come riferito, per le casistiche descritte dall'art. 5, comma 4, del D.Lgs 504/1992, sia alle sanzioni dovute per effetto dell'attribuzione della nuova rendita, sia alle maggiorazioni eventualmente dovute nel caso in cui la rendita attribuita si discosti oltre il 30 per cento da quella similare dichiarata dal contribuente, sia agli interessi comunque dovuti per entrambe le situazioni descritte.

Art. 10 ter - Attività di controllo

1. Tutti i provvedimenti sanzionatori emessi a partire dall'entrata in vigore delle disposizioni contenute nella legge 23 dicembre 1999 n. 488 e relativi alle casistiche contemplate dall'art. 5, comma 4, del D.Lgs 504/1992, conterranno unicamente la contestazione delle somme dovute a titolo di imposta, fatte salve le sanzioni e gli interessi dovuti per effetto dell'avvenuta comunicazione del classamento delle unità immobiliari a partire dalla data in cui tale comunicazione risulta effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 30, comma 11, della citata legge 488/1999.

Art. 11 - Rimborsi

1. Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 31.12.1992, n. 504, 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 effettivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.
2. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine triennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del comune soggetto attivo del tributo.
3. In ogni caso non si fa comunque luogo a rimborsi di importi, comprensivi degli interessi dovuti ai sensi di legge, inferiori a € 5,17.
4. Le somme liquidate dal Comune ai sensi di quanto sopra esposto, possono, su richiesta del contribuente da inviare al settore tributi entro 60 gg. dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.

Art. 12 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. F), del D.Lgs n. 446/1997 è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.
2. In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate 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 e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.
3. L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:
 - per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'intera somma versata.
 - Per le aree che risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso di imposta pari alla differenza tra la somma dichiarata e corrisposta in base al valore delle aree

fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs n.504/92 e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D.Lgs n.504/92.

4. Il rimborso compete per i due anni precedenti alla data di approvazione dello strumento urbanistico.
5. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso d'imposta è che:
 - a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - b) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente.
6. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata, richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve accettare le condizioni sopra richiamate, secondo le modalità e quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs n. 504/1992.

Art. 13 - Contenzioso

1. Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D.Lgs 31.12.1992, n. 546.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 - Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31.12.1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.
2. Qualora disposizioni successive aventi valenza di legge intervengano nelle materie disciplinate dal presente regolamento le prescrizioni in esso contenute che risultassero incompatibili con la nuova normativa dovranno ritenersi automaticamente decadute.

Art.15 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1[^] gennaio 2004.