

Comune di Orbetello

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

INDICE

ART 1	Oggetto del regolamento
ART 2	Definizione di aree non fabbricabili
ART 3	Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile
ART 4	Abitazione principale e detrazione
ART 5	Pertinenze abitazione principale
ART 6	Riduzioni d'imposta
ART 7	Esenzioni
ART 8	Versamenti
ART 9	Differimenti dei termini per i versamenti
ART 10	Attività di controllo
ART 11	Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree
ART 12	Dichiarazione ICI ed entrata in vigore
ART 13	Norme transitorie

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili 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 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

Art. 2

Definizione aree non fabbricabili

1. Sono considerate aree non fabbricabili quelle risultanti come tali secondo il piano regolatore generale del Comune.
 2. Sono altresì considerati tali i terreni agricoli 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 al 60% del reddito complessivo imponibile IRPEF 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. 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. I valori stabiliti dal Comune valgono anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di Previsione.

Art. 4

Abitazione principale e detrazione

- 1) Si considera abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta per questa prevista, oltre quella indicata all'art.8 del D.L.vo n.504/92 e successive modificazioni, le seguenti fattispecie:
 - a) quella locata con contratto registrato ad un soggetto che la utilizzi come abitazione principale;

b) 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, anche se locata. Ai fini di cui sopra il richiedente produrrà una dichiarazione ai sensi della Legge 4/1/68 n. 15.

Per la sola fattispecie b) si applica la detrazione prevista dall'art. 8 del D.L.vo n. 504/92 e successive modificazioni.

c) quella concessa in uso gratuito dal genitore al figlio e viceversa ed utilizzata per uso abitazione principale risultante da scrittura privata e per un periodo non inferiore all'anno e nella quale gli stessi abbiano la residenza anagrafica. L'aliquota ridotta è applicata anche dagli eventuali comproprietari, purché siano rispettate le condizioni suddette.

2) Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini previsti dalla normativa in vigore per la deliberazione annuale delle aliquote e detrazioni, in alternativa può prevedere una riduzione percentuale dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

3) Ai fini della concessione delle agevolazioni di cui al presente articolo, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta ai sensi del DPR 445/2000 da cui risulti l'esistenza delle condizioni previste per la concessione delle agevolazioni sopra elencate.

Tale autocertificazione dovrà essere presentata, a pena di decadenza, al Servizio Tributi del Comune entro il 31 dicembre di ogni anno ed avrà efficacia, oltre che per la frazione dell'anno in cui la dichiarazione è stata presentata ed in cui il diritto all'agevolazione è maturato, anche per gli anni successivi.

Il venir meno della situazione di diritto e di fatto di cui ai precedenti commi, deve essere tempestivamente comunicata al Comune pena il recupero del tributo dovuto e non versato oltre che l'irrogazione delle sanzioni e l'applicazione degli interessi previsti dalla normativa vigente.

Art.5

Pertinenze abitazione principale

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. 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 pertinenze e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
2. Sono considerate pertinenze gli immobili classificati e classificabili nelle categorie catastali C/6 (rimesse, autorimesse, box auto), C/2 (cantine, magazzini, locali di deposito, soffitte), C/7 (tettoie chiuse ed aperte). Le pertinenze ammesse a godere delle agevolazioni previste per l'abitazione principale possono essere in un numero massimo di una unità immobiliare che deve essere ubicata nello stesso ambito territoriale del capoluogo o delle frazioni, dove è sito l'immobile principale.

Art. 6

Riduzioni d'imposta

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. 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.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:

Immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se 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 e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);

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.

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.

Con la deliberazione prevista dalla normativa in vigore per la deliberazione annuale delle aliquote e detrazioni, può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione d'immobili; in tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

Il Comune può altresì stabilire aliquote agevolate, anche inferiori al 4 per mille, in favore dei 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 nel centro

storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

Art. 7

Esenzioni

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 posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

Art. 8

Versamenti

1. I versamenti di imposta sono effettuati su apposito conto corrente postale intestato all' Agente della Riscossione per la provincia di Grosseto;
2. Si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

Art. 9

Differimento dei termini per i versamenti

Con deliberazione della Giunta 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. 10

Attività di controllo

1. Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal relativo Regolamento Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 30/01/2004 e s.m.i..
2. In relazione a quanto consentito dall'art.3, comma 57, della Legge 23 dicembre 1996 n.662 ed alla lettera P del comma 1 dell'art. 59 del D.L.vo 15/12/96 n. 446, una percentuale del gettito è destinata al potenziamento dell'Ufficio Tributi e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto. Si osservino le modalità seguenti: la Giunta comunale determina con apposita delibera due misure di percentuali: l'una, non superiore allo 0,50% riferita all'ICI riscossa quale competenza nell'esercizio precedente, l'altra, non superiore allo 0,50% da conteggiare sui maggiori proventi riscossi per ICI nell'esercizio trascorso per effetto dell'attività di controllo e verifica. Il totale della sommatoria degli importi così determinati è destinato, con la stessa delibera di giunta, in parte al finanziamento di acquisti di attrezzature per l'Ufficio Tributi e per il resto, all'attribuzione di compensi incentivanti al personale.

Art. 11

Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

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 inedificabilità.

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.

Il rimborso compete per l'ultimo anno di effettuazione del versamento e per quello precedente..

Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di 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) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
- c) 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;

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. 12

Dichiarazione ICI ed entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007. Da tale data viene reintrodotta l'obbligo di presentare la Dichiarazione ICI di cui all'art. 10 comma 4 del D.Lgs. 504/1992 come modificato dall'art. 37 comma 53 del D.L. 223/2006 a sua volta modificato dall'art. 1 comma 174 della L. 296/2006 (Finanziaria per l'anno 2007).

Art. 13

Norme transitorie

Le comunicazioni di acquisto, cessazione o comunque modificazione della soggettività passiva riferite all'anno di imposta 2006 devono essere presentate entro il termine previsto per la presentazione della relativa denuncia dei redditi.