

COMUNE DI MERCATINO CONCA
Provincia di Pesaro e Urbino

**REGOLAMENTO
COMUNALE**

PER L'APPLICAZIONE DELLA

**IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI**

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 provinciale
- 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 con adesione

TITOLO IV – VERSAMENTI E RIMBORSI

- Art. 13 – Compensi speciali
- 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

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.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali di legge vigenti per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 2

Fabbricati di interesse storico o artistico

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 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

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.

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, complessiva 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

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

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. 300, salvo il caso in cui sul medesimo sia stata rilasciata concessione od autorizzazione edilizia.

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

Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, con deliberazione adottata ai sensi degli art. 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.

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 comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

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., sempre che le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

Art. 6

Soggetti assegnatari di alloggi

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

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 di imposta è l'assegnatario, in quanto titolare di diritto reale di locazione.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 7

Abitazione principale

E' considerata abitazione principale (per espressa disposizione legislativa e per regolamento), agli effetti dell'applicazione dei benefici dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta previste per le abitazioni principali:

- a) l'abitazione nella quale il contribuente soggetto passivo ed i suoi familiari dimorano abitualmente;

- 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'U.T.E. ai fini della unificazione delle diverse unità in un'unica unità abitativa.

f) Le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto.

E' considerata abitazione principale, agli effetti dell'applicazione del solo beneficio della detrazione imposta, l'abitazione posseduta dal cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata; se il contribuente possiede più abitazioni nel comune di Mercatino Conca, 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.

Art. 8

Fabbricati inagibili o inabitabili

Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta di cui al punto 1 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 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 di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

In ogni caso la riduzione d'imposta ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o l'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

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

Ai sensi dell'art. 21 del Decreto Legislativo 4.12.1997, n. 460, è disposta l'esenzione per gli immobili per i quali la proprietà o altro diritto reale di godimento è un capo a organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS).

TITOLO III

DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 10
Dichiarazioni e denunce

E' eliminato l'obbligo di presentazione della dichiarazione e della denuncia di variazione, di cui all'art. 10, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

Conseguentemente sono eliminate:

- 1) le operazioni di liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà, incompletezza od inesattezza della dichiarazione, accertamento ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, di cui all'art. 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo n.504/1992;
- 2) le sanzioni per omessa presentazione o per infedeltà della dichiarazione, di cui all'art. 14, commi 1 e 2, del D.Lg.vo n. 504/1992, come sostituito dall'art. 14 decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 473.

E' introdotto l'obbligo del contribuente di comunicare al Comune gli acquisti, cessazioni o modificazioni di soggettività passiva, intervenuti nel corso dell'anno, entro il **31 ottobre** dell'anno successivo. La comunicazione non assume il valore di dichiarazione ed ha la mera funzione di supporto, unitamente agli altri dati ed elementi in possesso del comune, per l'esercizio dell'attività di accertamento sostanziale di cui al successivo art. 11; essa deve contenere la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata, con l'indicazione della causa che ha determinato i predetti mutamenti di soggettività passiva; per la sua mancata o tardiva trasmissione si applica la sanzione amministrativa da € 103,29 a € 516,47 riferita a ciascuna unità immobiliare.

Per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione l'erede ed i legatari non sono obbligati a presentare la comunicazione. L'ufficio presso il quale è presentata la dichiarazione di successione ne trasmette una copia al Comune.

Resto fermo l'obbligo, per il contribuente, di eseguire in autotassazione, entro le prescritte scadenze del 30 giugno e 20 dicembre di ogni anno, il versamento, rispettivamente in acconto ed a saldo, dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento continua ad essere effettuato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del Comune;

Art. 11
Attività di controllo

Il funzionario responsabile I.C.I., verifica, servendosi di ogni elemento e dato utile, ivi comprese le comunicazioni di cui al precedente art. 10, anche mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari, la situazione di possesso del contribuente, rilevante ai fini I.C.I., nel corso dell'anno di imposta considerato; determina la conseguente, complessiva imposta dovuta e se riscontra che il contribuente non l'ha versata, in tutto od in parte, emette, motivandolo, un apposito atto denominato "avviso di accertamento per omesso versamento I.C.I." con l'indicazione dell'ammontare di imposta ancora da corrispondere e dei relativi interessi.

Sull'ammontare di 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 delle lettere a) o b) dell'art 13 del decreto legislativo n. 472 del 18 dicembre 1997 e successive modificazioni, si applica la sanzione amministrativa del trenta per cento, ai sensi dell'art 13 del decreto legislativo n. 471 del 18 dicembre 1997. La sanzione è irrogata con l'avviso indicato nel precedente comma.

Alle sanzioni amministrative di cui al precedente 3° comma dell'art 10 e 2° comma del presente articolo, non è applicabile la sanzione agevolata (riduzione ad un quarto) prevista dall'articolo 16, comma 3 e dall'art. 17, comma 2, del decreto legislativo n. 472/1997 né quella prevista dall'art. 14, comma 4, del decreto legislativo n. 504 /1992 come sostituito dall'art. 14 del decreto legislativo n. 473/1997.

Non si farà luogo all'emissione di avviso di accertamento qualora l'importo da versare, comprensivo delle sanzioni nonché degli interessi, se dovuti, risulti inferiore a € 10,33.

L'avviso di cui al precedente primo comma del presente articolo, deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

Per gli anni pregressi all'entrata in vigore del presente regolamento le operazioni di liquidazione delle dichiarazioni sono effettuate secondo criteri selettivi stabiliti dalla Giunta comunale.

Art. 12

Accertamento con adesione

Ai sensi dell'art. 50 della legge 27.12.1997, n.449 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. 13

Compensi speciali

Il Comune può attribuire al personale destinato alle operazioni di verifica e controllo in materia di I.C.I. compensi incentivanti collegati al raggiungimento dei prefissati obiettivi di gettito, con particolare riferimento al recupero dell'evasione. A tal fine è istituito un fondo per l'erogazione di compensi speciali al citato personale, il cui ammontare è stabilito in percentuale rispetto al recupero d'imposta effettuato.

La Giunta comunale determina l'ammontare del fondo ed i criteri per l'erogazione.

TITOLO IV

VERSAMENTI E RIMBORSI

Art. 14

Versamenti

Al fine di agevolare e razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autassazione che a seguito di accertamenti, 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.

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 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 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.

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.

I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta pari o inferiore a € 10,33.

Su istanza del contribuente le somme dovute per annualità arretrate, che superino il complessivo importo, di lire milioni, possono essere versate in rate bimestrali, di pari importo, con le seguenti modalità:

- a) fino a tre rate, nel qual caso non è richiesta garanzia fideiussoria;
- b) fino a dodici rate, previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria, a mezzo istituto di credito o assicurativo avente i requisiti di legge.

Il versamento della prima rata deve avvenire entro il termine previsto per il pagamento in via ordinaria; sulle restanti rate sono dovuti gli interessi al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Art.15 Rimborsi

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 504/1997 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 caso di decisione definitiva di procedimento contenzioso.

E' comunque riconosciuto il rimborso entro il termine triennale nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune, fino a quando sono possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del comune soggetto attivo del tributo.

Ove il contribuente ed il comune soggetto attivo del tributo siano consenzienti, la somma dovuta a titolo di rimborso per tributo ed interessi maturati può essere versata direttamente al Comune stesso.

Gli interessi sulle somme da rimborsare sono calcolati nella misura stabilita dalla legge, e decorrono dalla data **della domanda di rimborso. Il rimborso viene eseguito quando l'importo complessivo degli interessi risulta pari o superiore a € 10,33.**

Art. 16 Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

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

L'ammontare del rimborso è così determinato:

- a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso non siano state coltivate in regime d'impresa è rimborsata l'intera imposta versata;
- b) per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area fabbricabile e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo dell'area stessa, ai sensi dell'art. 5, comma 7, del decreto legislativo 504/1992.

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 disposizione 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.

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 ha efficacia per l'anno 2003 e seguenti, a non essere che venga modificato entro i termini previsti dalla legge.