

COMUNE DI CAVA MANARA PROVINCIA DI PAVIA

REGOLAMENTO COMUNALE per l'APPLICAZIONE dell'IMPOSTA COMUNALE sugli IMMOBILI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 21.12.1998
Modificato con Deliberazione C.C. 2 del 29.01.2002 , con Deliberazione C.C. 4 del
20.01.2004, con Deliberazione C.C. del 28.02.2007, con deliberazione C.C. n. 13 del
26.03.2009

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Cava Manara (PV), 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. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalla vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 2

Definizione di fabbricati e aree

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/97 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; si considerano pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari contigue o prossime alla stessa, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (autorimesse), C/7 (tettoie), se destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale. In ogni caso l'utilizzo della pertinenza deve avvenire da parte del proprietario o titolare del diritto reale di godimento dell'abitazione principale

* area fabbricabile: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle disponibilità 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.

Sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale e sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, all'allevamento di animali;

* terreno agricolo: terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli, al fine dell'applicazione del presente tributo, i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo, così come precisati dagli articoli 2082 e 2083 del Codice Civile

Art. 3

Soggetti passivi

Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residenti nel

territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario.

L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperative a proprietà divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

L'imposta non si applica agli immobili dei quali il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti summenzionati per i quali avrebbe la soggettività passiva quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio

Art. 4

Soggetto attivo

L'imposta è accertata e riscossa dal Comune per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente sul proprio territorio

Art. 5

Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Comune determina annualmente, con Deliberazione di Consiglio Comunale e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.

Art. 6

Determinazione dell'aliquota e dell'imposta e particolare disciplina dell'abitazione principale

L'aliquota, che deve essere stabilita dal Consiglio Comunale entro il termine fissato dalle norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, non può essere inferiore al 4 per mille né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tali limiti.

Il Comune può deliberare un'aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, per le unità immobiliari locate con contratto registrato ad un soggetto che lo utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

Le deliberazioni concernenti la determinazione della aliquota dell'imposta comunale sugli immobili sono trasmesse al Ministero delle Finanze per la pubblicazione sull'apposito sito.

A decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo ad eccezione delle unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8, A/9.

Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intende quella considerata tale ai sensi del D.Lgs 504/1992 e successive modificazioni nonché quella ad essa assimilata dall'ente e cioè quella concessa in uso gratuito dal possessore a parenti di I° grado, purché nella stessa il familiare vi abbia stabilito la propria residenza e vi dimori abitualmente. Per le abitazioni di categoria catastale A/1, A/8, A/9 assimilate ad abitazione principale si applica l'aliquota e la detrazione prevista per l'abitazione principale. Tale beneficio viene concesso a seguito di apposita istanza prodotta dal richiedente su modello predisposto dal Comune, ed avrà efficacia dall'anno di presentazione della stessa (in proporzione ai mesi in cui è dimostrato l'uso gratuito) sino al permanere delle

condizioni che hanno dato luogo all'assimilazione. Il contribuente è tenuto a comunicare il venir meno delle condizioni di assimilazione entro 60 giorni dalla data dell'evento.

Art. 7

Detrazioni di imposta

Per le unità adibite ad abitazione principale di categoria A/1, A/8, A/9 e per le sue pertinenze, l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge e 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.

Il Comune ha la facoltà di aumentare l'importo della detrazione con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 6; in alternativa può prevedere una riduzione percentuale dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolari disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

Art. 8

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 che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o 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, 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 04.01.1968, n. 15.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del precedente comma, mediante l'ufficio tecnico comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Art.9

Esenzioni

Si ritengono esenti dall'ICI gli immobili descritti dall'art. 7 del D. Lgs. 504/93 e gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nell'art. 3 del D. Lgs. 504/92, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente nel suo territorio. Le esenzioni di cui all'art.7, lettera i), del D. L.vo precitato si applicano soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che direttamente utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

Art. 10

Versamenti e dichiarazioni

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, purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso:

I versamenti d'imposta, a possono essere effettuati, oltre che tramite il concessionario del servizio di riscossione tributi, alla Tesoreria comunale (direttamente o mediante c/c postale intestato alla stessa) o tramite il sistema bancario o con modello F24.

L'importo minimo per effettuare il versamento è di € 5,00 per anno solare.

A seguito art. 37 comma 53 del D.L. 223/2006 (che ha soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini Ici e l'introduzione del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali) si specifica che resta comunque fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione per quegli eventi che incidendo sulla obbligazione tributaria non sono stati oggetto di variazione catastale. A titolo esemplificativo e non esaustivo permane l'obbligo di dichiarazione nel caso di:

- Acquisizione di diritto di abitazione coniuge superstite (art. 540 c.c) non dichiarato in successione;
- Acquisizione o perdita del diritto di abitazione principale;
- Variazione valore venale area edificabile;
- Acquisizione o perdita diritto esenzione
- Variazione valore contabile dei fabbricati di categoria D non iscritti in catasto
- Variazioni relative a fabbricati non iscritti in catasto o accatastati in modo difforme alla loro effettiva destinazione d'uso
- Altri variazioni non oggetto di variazioni catastali.

Art. 11

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:

* gravi calamità naturali;

* particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

Art. 12

Accertamento dell'imposta

Entro il termine previsto dalla normativa di volta in volta vigente il Comune provvede alla notifica, anche a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, dell'accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta o della maggiore imposta dovuta, degli interessi e delle sanzioni.

Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento il comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti, inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

Il contribuente può aderire all'accertamento con adesione secondo il disposto del regolamento comunale adottato sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs 19.06.1997, n. 218.

Per incentivare l'attività di accertamento e controllo, ai sensi dell'art. 59 comma 1 lettera p del D.lgs. 446/97, è prevista l'iscrizione in bilancio di un fondo incentivante finalizzato al potenziamento delle attività dell'ufficio tributario comunale.

Tale fondo sarà costituito dall'accantonamento di una percentuale del 5% di quanto effettivamente riscosso a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento e liquidazione dell'ICI.

I soggetti beneficiari del fondo sono individuati tra i dipendenti del servizio tributi che partecipano direttamente alla realizzazione e attuazione nelle varie fasi operative.

Il responsabile del servizio, sulla base di apposita relazione predisposta da parte del personale interessato, accerta la quota di partecipazione di ogni singolo dipendente, determinando la somma a ciascuno spettante.

Art. 13

Rimborsi

Ai sensi della normativa vigente il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente 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.

Art. 14

Contenzioso

Contro l'avviso di accertamento, 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 31.12.92, n. 546.

Art. 15

Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al Decreto Lgs. 31.12.1992, n. 504 e successive modificazioni ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

Art. 16

Entrata in vigore

Il presente regolamento, con le modifiche da ultimo apportate con il provvedimento del Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2009 ha efficacia dal 1° gennaio 2009.