

COMUNE DI MARENTINO

Provincia di Torino

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE E LA GESTIONE

DELL'IMPOSTA COMUNALE

SUGLI IMMOBILI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 5 del 15 marzo 2005

Validità dal 01.01.2005

ART. 1 – OGGETTO E SCOPO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'ICI sugli immobili di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 e successive modifiche ed integrazioni.
In particolare con il presente regolamento viene esercitata la potestà regolamentare attribuita ai comuni con il combinato disposto degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 nonché dell'art. 50 della Legge n. 449 del 27 dicembre 1997.
2. Le norme del presente regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli procedimenti.
3. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati.

ART. 2 – SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o 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.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario: in caso di fabbricati classificabili nel catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.
3. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

ART. 3 – DEFINIZIONE DI FABBRICATO

1. 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.
2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, alla data in cui è comunque utilizzato.

ART. 4 – DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.
2. Sono altresì considerate edificabili le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta che – in quanto confinanti ad altre aree inedificate all'interno della stessa area soggetta all'espansione secondo lo strumento urbanistico esecutivo – possano essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri immobili.

ART. 5 – ESENZIONE DI TERRENI FABBRICABILI

1. Le aree da non considerare fabbricabili ai sensi dell'art. 2 comma 1, lettera b) del D.lgs. 504/92 sono quelle il cui possessore si trova nelle seguenti condizioni:
 - a) ai sensi dell'art. 58, comma 2 del D.lgs. 446/97 il soggetto passivo dell'ICI deve essere coltivatore a titolo principale, con obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; l'interruzione del versamento dei contributi assicurativi per pensionamento provocano la decadenza dell'agevolazione con effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo;
 - b) la quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, se costituito, deve comportare un reddito superiore al 50% del reddito lordo totale prodotto nell'anno precedente ai fini dell'IRPEF; per nucleo familiare si intendono tutti i soggetti anagraficamente conviventi col soggetto passivo.

L'agevolazione suddetta deve essere richiesta entro il mese di giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo dell'imposta, con dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da cui risulti il possesso dei requisiti di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1. L'agevolazione suddetta è valida solo per la quota di possesso del soggetto passivo e decade con il cessare di una qualsiasi delle condizioni sopra richiamate.

ART. 6 – BASE IMPONIBILE

La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'art. 1 come determinato a norma del regolamento.

ART. 7 – BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI ISCRITTI AL CATASTO

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando, all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, l'aumento di eventuali rivalutazioni e i seguenti moltiplicatori:

- “34” per i fabbricati iscritti in categoria catastale C1 (negozi e botteghe);
- “50” per i fabbricati iscritti in categoria catastale A10 (uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
- “100” per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria), B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia diversi dai precedenti)

Sono fatte salve le modifiche ed integrazioni di legge.

ART. 8 – VALORE AREE FABBRICABILI

1. Al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come stabiliti nel comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504/92, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, vengono determinati con apposito provvedimento deliberativo. Tali valori vengono determinati in modo crescente secondo il seguente schema:
 - a) aree edificabili soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi con destinazione ad attività produttive/commerciali;

- b) aree edificabili soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi con destinazione ad attività produttive/commerciali e Strumento Urbanistico Esecutivo approvato;
 - c) aree edificabili soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo con destinazione civile abitazione;
 - d) aree edificabili soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo con destinazione civile abitazione con Strumento Urbanistico Esecutivo approvato;
 - e) aree di completamento a “permesso di costruire”.
2. I valori di cui al precedente comma potranno essere variati con deliberazione della Giunta Comunale ed entreranno in vigore dal 1° gennaio dell’anno cui si riferiscono;
3. In caso di edificazione dell’area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, sino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell’area, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera.

ART. 9 – BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN CASO DI COSTRUZIONE IN CORSO, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO E DI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’art. 3 comma 1 lettere c), d), ed e) del D.P.R. n. 380/01, la base imponibile è costituita dal valore dell’area, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

ART. 10 – DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche.

ART. 11 – UNITÀ IMMOBILIARI EQUIPARATE ALL’ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Sono equiparate alle abitazioni principali:
- a) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
 - b) Gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari; (*)
 - c) Le unità immobiliari possedute 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 non risultino locate;
 - d) Le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;
 - e) Le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell’abitazione principale. Si considerano pertinenti anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C/2 (depositi, cantine e simili), C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili) anche se ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l’abitazione principale.
In caso di locazione o comodato a terzi, le pertinenze perdono le agevolazioni previste per le abitazioni principali.
2. Sono altresì equiparate alle abitazioni principali le unità immobiliari e le relative pertinenze concesse in uso gratuito ai genitori e ai figli; in questo caso la detrazione è applicabile dal

momento in cui si è verificata la condizione prevista e viene riconosciuta a seguito di comunicazione prodotta dal richiedente entro il termine utile per il versamento ICI.
Tale agevolazione è limitata esclusivamente all'applicazione dell'aliquota agevolata e non anche alla detrazione di imposta.

(*) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 29-09-2005, esecutiva a sensi di legge, è stata abrogata la lettera b) del comma 1 del sopraccitato art. 11.

ART. 12 – RIDUZIONE PER I FABBRICATI INAGIBILI

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo durante il quale sussistono dette condizioni;
2. L'inagibilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale, a seguito di sopralluogo, ed emissione della relativa dichiarazione di inagibilità.

ART. 13 – RIDUZIONE PER I FABBRICATI FATISCENTI

1. La riduzione di cui all'articolo precedente si applica anche agli immobili che presentino le seguenti caratteristiche di fatiscenza:
 - a) Fabbricati nei quali il solaio ed il tetto di copertura presentano lesioni tali da costituire pericoli a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) Fabbricati i cui muri perimetrali o di confine presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) Fabbricati per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.
2. La fatiscenza dell'immobile viene accertata dall'ufficio tecnico comunale, mediante sopralluogo e rilascio della relativa certificazione.

ART. 14 – OBBLIGHI IN CAPO AL CONTRIBUENTE

1. A decorrere dall'anno di imposta 1999, viene meno l'obbligo in capo al contribuente di presentare la dichiarazione o denuncia, come previsto dall'art. 10 del Decreto Legislativo 504 del 30-12-1992.
2. Dalla stessa data i soggetti passivi hanno l'obbligo di comunicare, su apposito modello fornito gratuitamente dal Comune, la costituzione, la cessazione, la modificazione della soggettività passiva e l'eventuale applicazione delle disposizioni previste nel presente Regolamento, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata, attraverso i suoi dati catastali ovvero, in mancanza di detti dati, e se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l'indirizzo, il numero civico, il piano, la scala, l'interno.
3. È data facoltà ai soggetti passivi di usare, come modello di comunicazione previsto nel precedente comma 2, il modello di dichiarazione o denuncia, come previsto dall'art. 10 del Decreto Legislativo 504/92.
4. La comunicazione, anche se non redatta sul modello prescritto, è considerata valida qualora contenga tutti i dati e gli elementi indispensabili indicati al precedente comma 2.

5. La comunicazione deve essere sottoscritta dal soggetto passivo e deve essere presentata al Comune entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno oggetto di imposta.
6. La dichiarazione deve essere presentata direttamente al Comune o inviata tramite posta, o mediante l'utilizzo di sistemi informatici o supporti magnetici contenenti "firma elettronica".

ART. 15 – VALIDITÀ DEI VERSAMENTI DELL'IMPOSTA

1. I versamenti dell'imposta comunale sugli immobili eseguiti da un contitolare sono considerati regolarmente eseguiti, anche per conto di altri, a condizione che il debito d'imposta sia stato interamente assolto.
2. La disposizione di cui al comma 1) ha efficacia anche per i versamenti relativi ad anni precedenti.

ART. 16 – DISCIPLINA DEI CONTROLLI

Il Comune controlla le dichiarazioni presentate ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 504/92, verifica i versamenti eseguiti e, sulla base dei dati e degli elementi direttamente desumibili dalle dichiarazioni e delle informazioni fornite dal sistema informatico del Ministero delle Finanze in ordine all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e dei redditi dominicali, procede a correggere gli errori materiali e di calcolo e liquida l'imposta. Se la dichiarazione è relativa ai fabbricati indicati nel comma 4, art. 5 del D.Lgs. 504/92 (fabbricati non iscritti in catasto non classificabili nella categoria "D") il Comune trasmette copia della dichiarazione all'UTE competente il quale provvede all'attribuzione della rendita, dandone comunicazione al contribuente.

ART. 17 – MODALITÀ DEI VERSAMENTI – DIFFERIMENTI

1. I soggetti obbligati possono eseguire i versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, tramite:
 - a) Il Concessionario della riscossione dei tributi.
2. Qualora il Comune decidesse di effettuare la riscossione diretta, il versamento potrà essere effettuato con le modalità che verranno definite ed opportunamente pubblicizzate.
2. Il Sindaco, nel caso di calamità naturali di grave entità, può stabilire, a favore dei danneggiati con proprio provvedimento motivato, il differimento e/o la rateizzazione del pagamento ICI in scadenza entro il termine massimo di 60 giorni.

ART. 18 – PUBBLICAZIONE

Il presente regolamento viene ripubblicato per ulteriori quindici giorni dalla esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi del vigente Statuto Comunale.

ART. 19 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha effetto dal 1° gennaio 2005, ai sensi dell'art. 53, comma 16 Legge 23-12-2000 e s.m.i., unitamente alla deliberazione di approvazione.

ART. 20 – CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:

- a) Le leggi nazionali e regionali;
- b) Lo Statuto comunale;
- c) I Regolamenti comunali