

COMUNE DI BOSCO CHIESANUOVA

PROVINCIA DI VERONA



REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

COMUNALE SUGLI IMMOBILI

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Oggetto del regolamento	pag. 3
Art. 2	Ambito di applicazione	pag. 3
Art. 3	Soggetti passivi dell'imposta	pag. 3
Art. 4	Presupposto dell'imposta	pag. 3
Art. 5	Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo	pag. 3

TITOLO II DICHIARAZIONI, DENUNCE E VERSAMENTI

Art. 6	Dichiarazioni e denunce	pag. 4
Art. 7	Versamenti	pag. 4

TITOLO III DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE E DELLE ALIQUOTE

Art. 8	Base imponibile	pag. 4
Art. 9	Aliquote	pag. 5

TITOLO IV DETRAZIONI, RIDUZIONI, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 10	Detrazione d'imposta	pag. 5
Art. 11	Riduzioni d'imposta per abitazione principale	pag. 5
Art. 12	Altre riduzioni d'imposta	pag. 5
Art. 13	Agevolazioni	pag. 6
Art. 14	Esenzioni	pag. 6

TITOLO V ATTIVITA' DI CONTROLLO E VERIFICA

Art. 15	Controllo e verifica	pag. 6
Art. 16	Riscossione coattiva	pag. 7
Art. 17	Fondo incentivante da destinare al personale dell'ente impegnato nelle attività di accertamenti e controllo dell'evasione	pag. 7
Art. 18	Rimborsi	pag. 7
Art. 19	Rimborsi per dichiarata inedificabilità di aree	pag. 8

TITOLO VI DISPOSIZIONI SANZIONATORIE

Art. 20	Sanzioni	pag. 9
Art. 21	Contenzioso e strumenti deflativi	pag. 9

TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 22	Entrata in vigore	pag. 9
Art. 23	Disposizioni finali	pag. 9

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del regolamento

Il presente regolamento viene adottato ai sensi degli artt. 52 e 59 del D.Lgs. n° 446 del 15/12/1997 e disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).

Art. 2 Ambito di applicazione

L'imposta è annuale. La sua applicazione è estesa a tutto il territorio comunale.

Art. 3 Soggetti passivi dell'imposta

1. L'imposta è dovuta da chiunque, persona fisica o giuridica, italiana o straniera proprietaria di immobili ovvero titolare, sugli stessi, del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario. **In caso di fabbricati di cui all'art. 5, comma 3 del D. Lgs. 504/92, 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. **Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.**

Art. 4 Presupposto dell'imposta

Presupposto per il versamento dell'imposta è il possesso di **fabbricati e di aree fabbricabili**, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Art. 5 Definizione di fabbricato e area fabbricabile

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; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è utilizzato **od accatastato**.
2. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. **Ai fini della individuazione della edificabilità è sufficiente che lo strumento urbanistico generale risulti semplicemente adottato dal Comune, ancorchè non ancora approvato dalla regione, senza che abbia alcuna rilevanza il fatto che sia stato adottato anche lo strumento attuativo del medesimo (comma 2 art. 36 Legge n. 248/2006).** Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 del D.Lgs. 504/92, sui quali persiste l'utilizzo agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed

allevamento di animali. **L'attribuzione della natura edificabile viene comunicata al proprietario mediante servizio postale, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del soggetto passivo.**

3. Il comune, su richiesta del contribuente attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo.

TITOLO II DICHIARAZIONI E VERSAMENTI

Art. 6 Dichiarazioni

1. **Nei casi in cui le disposizioni di legge vigenti prevedano l'obbligo della dichiarazione, la stessa deve essere presentata su apposito modulo approvato dal Ministero dell'Economia e delle finanze entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, purchè non si verificano variazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare nelle forme sopra indicate le modificazioni intervenute entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata dichiarazione congiunta; per gli immobili indicati nell'articolo 1117 n. 2) del Codice Civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.**
2. **Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, deve presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.**
3. Sono esclusi dall'obbligo della dichiarazione gli immobili esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n° 504/1992.

Art. 7 Versamenti

1. **L'imposta è dovuta, dai soggetti indicati all'art. 3 del presente regolamento per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.**
2. **I soggetti indicati nell'art. 3 devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima, entro il 16 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dell'anno precedente, a titolo di acconto. La seconda rata deve essere versata dal 1° al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Resta, in ogni caso, nella facoltà del contribuente, versare l'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale entro la data prevista per il versamento dell'acconto.**
3. **L'imposta dovuta ai sensi del comma 2 deve essere corrisposta mediante versamento su c/c postale intestato al Comune.**

4. **Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare, anche per conto degli altri, purchè il versamento rispecchi la totalità dell'imposta relativa alla comproprietà o alla contitolarità dei diritti di cui all'art. 3 del presente regolamento.**
5. **I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo totale per anno risulta inferiore ad € 12,00.**

TITOLO III DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE E DELLE ALIQUOTE

Art. 8 Base imponibile

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili descritti **all'art. 5** del presente regolamento.
2. Per i fabbricati la base imponibile è determinata dall'applicazione dei commi **2 e 3** dell'art. 5 del D.Lgs. n° 504/92.
3. Per le aree fabbricabili la base imponibile è determinata dall'applicazione del comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n° 504/92.
4. Al fine di limitare l'attività contenziosa, il Comune determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, con atto deliberativo della Giunta Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, e tenuto conto dei valori della indennità di esproprio stabiliti dalla Commissione Censuaria Provinciale.
5. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili indicati dal soggetto passivo, se non inferiori a quello determinato secondo i criteri stabiliti nelle forme di cui al comma precedente.
6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. C), D) ed E), della Legge n° 457 del 05/08/1978, la base imponibile è determinata mediante applicazione dell'art. 5, comma 6 del D.Lgs. n° 504/92 e in conformità alle indicazioni fornite dal Comune, in relazione al valore delle aree fabbricabili, con la procedura descritta nel presente articolo.

Art. 9 Aliquote

L'aliquota è stabilita dal Consiglio Comunale, salvo diverse disposizioni di legge, con deliberazione da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purchè entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota deliberata l'anno precedente.

TITOLO IV DETRAZIONI, RIDUZIONI, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 10 Detrazione d'imposta

Con la deliberazione di cui al precedente art. 9 potranno essere stabilite le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge.

Art. 11

Riduzioni d'imposta per abitazione principale

1. Con la delibera di cui al precedente art. 9 è possibile stabilire le eventuali maggiori riduzioni d'imposta per il possessore o titolare di altro diritto reale sull'abitazione principale.
2. **Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica.**
3. **Sono considerati pertinenze dell'abitazione principale gli immobili posti a servizio della stessa.**

Art. 12

Altre riduzioni d'imposta

1. L'imposta è ridotta **del 50%** per i fabbricati dichiarati inagibili 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.
2. Si considerano "fabbricati inagibili" le unità immobiliari con le sotto descritte 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 o fatiscenti.
A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali i fabbricati che, oltre ad essere privi di utenze (luce ed acqua), presentino 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 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).
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 del D.P.R. 445/2000. In questo caso il Comune si riserva, comunque, di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati; nel caso che da quest'ultima verifica si accerti che l'immobile non risulti versare in condizioni di inagibilità o inabitabilità, le spese per la verifica saranno poste a carico del contribuente, fatto salvo l'applicazione di eventuali, ulteriori provvedimenti sanzionatori consentiti dalla legge.
4. **Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge, la riduzione decorre dalla data in cui lo stato di inabilità o di inagibilità è accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva all'Ufficio Tributi del Comune.**

Art. 13

Agevolazioni

1. Potranno essere previste, con la stessa deliberazione che determina l'aliquota **annuale**, agevolazioni per l'abitazione principale per particolari situazioni di disagio economico e sociale.
2. Per beneficiare dell'agevolazione di cui al comma precedente, gli interessati devono presentare domanda al Comune allegando l'autocertificazione redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000. Il Comune si riserva, comunque, di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente.

Art.14

Esenzioni

1. **Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera a) del D.Lgs 504/92, si stabilisce che sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti enti, dalle Aziende Unità Sanitarie Locali non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.**
2. **L'esenzione prevista al punto i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati con esclusione delle aree fabbricabili ed a condizione che i predetti enti, oltre che proprietari, siano anche utilizzatori. L'esenzione si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che abbiano esclusivamente natura commerciale.**

TITOLO V

ATTIVITA' DI CONTROLLO E VERIFICA

Art. 15

Controllo e verifica

1. **Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso di accertamento motivato. L'avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio è notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini sono contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e successive modificazioni. Sulle somme dovute si applicano gli interessi nella misura del 5 per cento annuale, con maturazione giorno per giorno.**
2. **Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad 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.**

Art. 16

Riscossione coattiva

Le somme liquidate dal comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di sessanta giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento, sono riscosse, salvo che

sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ingiunzione fiscale secondo le disposizioni di cui al Regio Decreto n. 639/1910 e successive modificazioni. Il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

Art. 17

Fondo incentivante da destinare al personale dell'ente impegnato nelle attività di accertamento e controllo dell'evasione

1. Per incentivare l'attività di controllo, una percentuale pari al 10% delle somme regolarmente accertate nell'anno precedente e non contestate, a seguito dell'emissione di avvisi di liquidazione e accertamento I.C.I., al netto di sanzioni, interessi e spese di notifica, nonché di eventuali spese derivanti dall'assunzione di personale straordinario e/o dall'attivazione di convenzioni con altri enti per l'esecuzione di attività di accertamento di evasione d'imposta, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale dell'ente che ha partecipato a tale attività.
2. La Giunta Comunale è competente alla regolamentazione delle relative modalità di erogazione del fondo suddetto, tenuto conto dell'entità delle somme effettivamente accertate e non contestate.

Art. 18

Rimborsi

1. **Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.**
2. **Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura del 5,00 per cento annuo, con maturazione giorno per giorno.**
3. **I rimborsi non sono eseguiti quando la somma, comprensiva di interessi, risulta pari o inferiore ad € 12,00.**

Art. 19

Rimborsi per dichiarata inedificabilità di aree

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. F), del D.Lgs. n° 446/97 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 impongono l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.
3. L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:
 - a) 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 imposta versata.
 - b) 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. 504/92, e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D.Lgs. 504/92.

4. 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, o che tali interventi stessi risultino non essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della Legge 07/08/1942, 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 ed 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.
5. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato.

TITOLO VI DISPOSIZIONI SANZIONATORIE

Art. 20 Sanzioni

L'irrogazione delle sanzioni viene effettuata nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 14 del D.Lgs. 504/92 nella formulazione modificata dall'art. 14 del D.Lgs. 473/97. Sono altresì rispettate le disposizioni generali del nuovo sistema sanzionatorio tributario contenute nel D.Lgs 472/97 e nel regolamento generale delle entrate dell'Ente.

Art. 21 Contenzioso e strumenti deflativi

La gestione dell'attività contenziosa si informa ai criteri dettati nel regolamento generale delle entrate.

TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 22 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° Gennaio 2007.

Art. 23 Disposizioni finali

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge in vigore che regolano l'imposta comunale sugli immobili.