



CITTÁ DI ROSARNO

- Provincia di REGGIO CALABRIA -



“REGOLAMENTO PER L’IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI”¹

¹ Approvato con delibera del C.C. n° 9 del 24/02/2000, esecutiva e Rettificato con delibera del C.C.- n° 13 del 15/03/2007.

INDICE

INDICE -----	2
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI -----	3
ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO-----	3
ARTICOLO 2 - AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO-----	3
ARTICOLO 3 - AREA FABBRICABILE-----	3
ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI-----	3
ARTICOLO 5 - QUALIFICA DI COLTIVATORE DIRETTO-----	4
TITOLO II: VERSAMENTI E RIMBORSI -----	4
ARTICOLO 6 - VERSAMENTI E RISCOSSIONE-----	4
ARTICOLO 7- DILAZIONI DI PAGAMENTO-----	5
ARTICOLO 8 - RIMBORSI IN GENERE-----	5
ARTICOLO 9- RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ DI AREA-----	6
TITOLO III: AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI -----	7
ARTICOLO 10 - DETRAZIONI E RIDUZIONI-----	7
ARTICOLO 11 - ABITAZIONE PRINCIPALE-----	7
ARTICOLO 12 - IMMOBILI POSSEDUTI DA ENTI NON COMMERCIALI-----	8
ARTICOLO 13 - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE-----	8
ARTICOLO 14 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI-----	9
TITOLO IV: ACCERTAMENTO CON ADESIONE -----	9
ARTICOLO 15: ACCERTAMENTO PER ADESIONE DEL CONTRIBUENTE-----	9
TITOLO V: COMPENSI INCENTIVANTI PER L'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA -----	9
ARTICOLO 16: COMPENSI AL PERSONALE DELL'UFFICIO TRIBUTI.-----	9
TITOLO IV: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE -----	10
ARTICOLO 17: ENTRATA IN VIGORE-----	10

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. 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 - I.C.I. di cui al Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n° 504.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione consiliare n.7 del 24 FEBBRAIO 2000

Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo n° 504/1992, s'intende l'area che nel Catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Articolo 3 - Area fabbricabile

1. Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria sulla base degli strumenti urbanistici, generali o attuativi, vigenti nel Comune per l'anno di imposizione, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti dalla normativa vigente agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
2. L'ufficio tecnico comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.
3. E' considerata altresì area fabbricabile, fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino al momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato:
 - l'area sulla quale è in corso di costruzione un fabbricato;
 - l'area di risulta del fabbricato nel caso in cui sullo stesso siano in corso interventi di ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo;
4. In caso di demolizione di fabbricato l'area di risulta è considerata area fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione;
5. Sono invece considerati non fabbricabili i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali, se posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.

Articolo 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.
2. Per la determinazione del suddetto valore occorre avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche
3. Nei casi previsti ai numeri 3 e 4 del precedente articolo 3, la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Articolo 5 - Qualifica di coltivatore diretto

1. Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi nominativi compilati dagli uffici del Servizio per i Contributi Agricoli Unificati previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963 n° 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
2. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

TITOLO II: VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 6 - Versamenti e Riscossione

1. L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia si considerano regolari i versamenti effettuati, anziché separatamente da ciascun contitolare per la parte corrispondente alla propria quota di possesso, cumulativamente da uno qualsiasi di essi anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

1/Bis) *Sulle somme versate in ritardo si applicano gli interessi al tasso legale con maturazione giorno per giorno.*²

2. La norma del comma precedente, secondo periodo, si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
3. Il versamento di quanto dovuto a titolo di Imposta Comunale sugli Immobili può essere effettuato dai soggetti passivi, qualora vengano approvate apposite convenzioni:
 - a) tramite il concessionario della riscossione ovvero sul conto corrente postale intestato al predetto concessionario
 - b) direttamente, o sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale;
 - c) tramite il sistema bancario.

In attesa della stipula delle convenzioni di cui al presente comma, il versamento dovrà essere effettuato secondo le disposizioni di cui alla lett. a) del sopra menzionato comma.

4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:

² Comma aggiunta con delibera del C.C. n° 13 del 15/03/2007

- a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
- b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

Articolo 7- dilazioni di pagamento

- 1.) Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel mese di scadenza del pagamento, i versamenti da parte degli eredi delle imposte dovute dal deceduto e dagli eredi stessi possono essere effettuati entro trenta giorni dalla scadenza del pagamento, senza aggravio di interessi e sanzioni.
- 2.) In tema di dilazioni di pagamento sono applicabili le norme previste dal regolamento generale delle Entrate approvato con Deliberazione Consiliare n. 7 del 24 feb. 2000, sempreché non contrastanti la normativa vigente.

Articolo 8 - Rimborsi in genere

- 1. Il contribuente può richiedere al Comune di Rosarno il rimborso 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
- 2. La relativa istanza, redatta in carta semplice e intestata all'ufficio tributi del Comune di Rosarno, deve essere presentata, anche a mezzo posta, all'ufficio intestatario e deve riportare:
 - a) cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale del richiedente;
 - b) le motivazioni poste a fondamento dell'istanza con l'esposizione dei conteggi effettuati per il calcolo dell'imposta erroneamente versata;
 - c) la quantificazione dell'imposta di cui si è a richiedere il rimborso;
- 3. A corredo della istanza suddetta deve essere allegata, in fotocopia, la seguente documentazione:
 - A) i bollettini di versamento relativi all'anno di imposta al quale è riferita l'istanza di rimborso;
 - B) la dichiarazione originaria presentata dal richiedente, ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili, e le successive eventuali dichiarazioni di variazione;
 - C) altra eventuale documentazione connessa alle motivazioni specifiche dell'istanza.
- 4. Se gli aventi diritto al rimborso sono più soggetti comproprietari, o contitolari di altro diritto reale, dell'immobile cui è riferibile l'erroneo versamento, è possibile presentare sia un'unica istanza sottoscritta da tutti i contitolari, sia un'istanza per ogni contitolare. In entrambe le ipotesi, deve essere esposta, oltre a quanto indicato al suddetto punto 2, la percentuale di possesso riferibile ad ognuno dei richiedenti;
- 5. Non ha diritto al rimborso il contitolare che ha eseguito il versamento cumulativo per conto di tutti gli altri contitolari.
- 6. *Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi, al tasso legale, da calcolarsi con*

*maturazione giorno per giorno, dalla presentazione dell'istanza e fino alla data dell'emissione del provvedimento di rimborso.*³

7. Il Funzionario responsabile, esaminata la documentazione e verificata la fondatezza delle motivazioni esposte, dispone il rimborso. Il relativo provvedimento, con l'indicazione della somma da restituire, degli interessi maturati, e delle modalità con le quali potrà essere riscosso l'importo rimborsato, è notificato, anche a mezzo posta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al richiedente
8. A fronte di un'unica istanza, sottoscritta da più soggetti, l'ufficio emette un unico documento valido per la riscossione dell'intero importo. Tale documento viene intestato a colui che, attraverso apposito modulo da compilare e consegnare all'ufficio tributi, è delegato, dagli altri contitolari, alla riscossione dell'intero importo. La delega di cui sopra libera l'ufficio nei confronti di tutti gli aventi diritto al rimborso.
9. Le somme liquidate dal comune ai sensi di quanto indicato nel presente articolo possono, su richiesta del contribuente, da comunicare al comune entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili

Articolo 9- Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, secondo quanto disposto nei commi seguenti.
2. La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.
3. L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:
 - a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'intera imposta versata
 - b) per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'art.5, comma 5, del decreto legislativo n° 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.
4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:
 - 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 o le disposizioni di cui al comma 2;
 - c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da dispo-

³ Comma così rettificato con delibera del C.C. n° 13 del 15/03/2007.

sizioni legislative approvate definitivamente;

TITOLO III: AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 10 - Detrazioni e riduzioni

1. Spetta al Consiglio comunale deliberare, con l'atto di determinazione delle aliquote, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.
6. Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di determinazione dell'aliquota.
7. La detrazione per abitazione principale può essere utilizzata, dal soggetto passivo d'imposta una sola volta, per tutte le fattispecie previste dal presente regolamento, fino a concorrenza dell'importo stesso della detrazione stabilito annualmente dal Consiglio comunale;
8. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.
9. Spetta, inoltre, al Consiglio Comunale deliberare, con l'atto di determinazione delle aliquote, riduzioni o aumenti delle aliquote stese per eventuali diverse tipologie e soggetti d'imposta.

Articolo 11 - Abitazione principale

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari *"hanno la residenza anagrafica salvo prova contraria"*⁴; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a *"residenza anagrafica"*⁵ del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata) ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'art. 8, comma 2, del Decreto legislativo n° 504/1992 se non diversamente disposto dal Consiglio comunale:
 - a) l'abitazione locata, con contratto registrato, a soggetto che la utilizza come dimora abituale;
 - b) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito ai propri figli, che la occupano quale loro abitazione principale;
 - c) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'U.T.E regolare

⁴ Parole così sostituite con delibera del C.C. n° 13 del 15/03/2007.

⁵ Parole così sostituite con delibera del C.C. n° 13 del 15/03/2007.

richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime, oppure da una certificazione dell'ufficio tecnico comunale attestante che le unità attigue sono utilizzate come unica abitazione. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione o dalla data di certificazione dell'ufficio tecnico;

- d) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata effettivamente, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.
2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, mediante dichiarazione da presentare al servizio tributi entro il termine del relativo periodo d'imposta.

Articolo 12 - Immobili posseduti da enti non commerciali

1. In applicazione della facoltà di cui all'art.59, comma 1, lettera i), del Decreto legislativo 15 Dicembre 1997, n° 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del Decreto legislativo 30 Dicembre 1992, n° 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

Articolo 13 - Pertinenze dell'abitazione

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, 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, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione .
2. Ai fini di cui al comma 1 s'intende pertinenza il garage o box o posto auto;
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuino a essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito nel Decreto legislativo n° 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Articolo 14 - Fabbricati inagibili o inabitabili

1. 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.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge 5 Agosto 1978, n° 457 ed ai sensi del regolamento edilizio comunale
3. A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. *L'agevolazione spetta per una sola pertinenza dell'abitazione principale⁶*
6. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 Gennaio 1968, n° 15, e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
7. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Titolo IV: Accertamento con adesione

Articolo 15: accertamento per adesione del contribuente

L'accertamento della Imposta Comunale sugli immobili, al fine di contenere al minimo le controversie, può essere definito con adesione nei limiti e con le procedure previste dal regolamento per l'accertamento con adesione approvato con delibera consiliare n. 8 del 24 FEB. 2000.

Titolo V: Compensi incentivanti per l'accertamento dell'imposta

Articolo 16: Compensi al personale dell'ufficio tributi.

⁶ Comma aggiunto con delibera del C.C. n° 13 del 15/03/2007.

Al personale addetto all'ufficio tributi è attribuito un compenso incentivante, stabilito in misura percentuale dalla Giunta, nel rispetto della normativa vigente, delle somme riscosse unicamente a recupero dei tributi evasi ed accertati in via definitiva a seguito delle attività di liquidazione e accertamento.

L'attribuzione del compenso di cui sopra, dovrà essere conforme a quanto disposto dal contratto collettivo nazionale degli Enti Locali

TITOLO IV: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 17: Entrata in vigore

1. Il presente regolamento ha effetto, ai sensi del comma 14 art. 30 della L. 488/99, dal 1° Gennaio 2000.
2. Le modifiche apportate con delibera del C.C. n° 13 del 15/03/2007 esplicano i loro effetti dal 01/01/2007.