



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO

per l'applicazione della

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

ANNO 2007

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 21.12.1998
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.02.2001
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 31.01.2002
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17.02.2003
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 19.01.2004
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 02.03.2006
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 14.03.2007
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 26/11/2007**

INDICE

Titolo I – Disposizioni generali

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 3 - Area fabbricabile
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5 - Abrogato
- Art. 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Art. 7 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 8 - Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)
- Art.8bis-Abrogato

Titolo II - Dichiarazione/denuncia accertamento e controlli

- Art. 9 - Dichiarazione di denuncia
- Art.10 - Attivita' di controllo
- Art.11 - Abrogato
- Art.12 - Abrogato

Titolo III - Versamenti

- Art. 13 - Aliquota e riscossione

Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni

- Art. 14 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 15 - Abitazione principale
- Art. 16 - Abrogato
- Art. 17 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 18 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 19 - Utilizzazione agricola di area fabbricabile

Titolo V - Disposizioni finali e transitorie

- Art. 20 - Entrata in vigore

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I.¹ ed è adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge²;
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione consiliare del 21/12/1998 n. 57 e successive modificazioni.

Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato

In caso di utilizzazione edificatoria per ampliamenti sia orizzontali che verticali dell'area di pertinenza di fabbricato essa costituisce oggetto di autonoma imposizione.

Articolo 3 - Abrogato

Articolo 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
2. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio³. Non si procede ad accertamento nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella che sarà approvata con atto separato. Si procederà ad accertamento qualora il contribuente, a fini fiscali, abbia dichiarato o gli sia stato attribuito, anche per gli anni d'imposta pregressi, o per frazione di anno, un valore dell'area in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

¹ D.Lgs. 30.12.1992 n. 504

² Artt. 52 e 59 D.Lgs. 15.12.1997 n. 446

³ Art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/92

Articolo 5 - Abrogato

Articolo 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico

Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico ⁴ qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A, la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano medio abitativo (che si assume pari a mq. 14), e per la quantificazione del relativo valore, la rendita che risulta, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

Articolo 7 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, l'area sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere soggetta all'ICI in misura ridotta in base al rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile non ancora autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Articolo 8 – Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile a fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e, non locata né data in comodato a terzi anche non parenti se si è in presenza di un contratto di comodato registrato.
2. Agli stessi fini, s'intende per residenza secondaria" o seconda casa", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) arredata ed idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento e che il suo possessore (a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria) tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o in locazione.

Articolo 8 bis – Abrogato.

⁴ Art. 2, comma 5, D.L. 23.1.1993, n. 16, convertito dalla L. 24.3.1993, n. 75

TITOLO II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Articolo 9 - Dichiarazione e denuncia

I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni intervenute⁵ entro i tempi previsti per la denuncia annuale.

Articolo 10 - Attivita' di controllo

1. Per l'attivita' di controllo di cui all'articolo 10 del regolamento generale delle entrate tributarie, il Responsabile del servizio cura il potenziamento dell'attivita' medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

Articolo 11 - Abrogato

Articolo 12 - Abrogato

TITOLO III - VERSAMENTI

Articolo 13 - Aliquota e Riscossione

1. Il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni d'imposta.⁶
2. Il Comune può prevedere in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, l'esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta.
La riscossione coattiva viene affidata al concessionario della riscossione ed effettuata con la procedura di cui dal DPR 29 settembre 1973, n. 602.
3. I versamenti sono effettuati dal soggetto passivo tramite apposito bollettino di conto corrente reperibile presso l'Ufficio Tributario del Comune, altri uffici pubblici, istituti bancari, CAAF e F24 ovvero attraverso l'utilizzo di sistemi alternativi promossi dall'Amministrazione (pagamenti telematici, ecc.) e da essa approvati.

⁵ Art. 10 D.Lgs. n. 504/92

⁶ Art. 54 D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, Art. 48, L. 18.08.2000 n.267.

4. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
5. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 14 - Detrazioni e riduzioni

1. Con l'atto di determinazione dell'aliquota, il Comune delibera le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge relative all'abitazione principale, nonché l'ammontare dell'ulteriore detrazione per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale⁷.
2. Abrogato

Articolo 15 - Abitazione principale

1. Sono da considerarsi "abitazioni principali", le seguenti fattispecie: 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 dimorano abitualmente di cui la residenza anagrafica costituisce prova; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata a titolo oneroso.

Sono equiparate all'abitazione principale i seguenti immobili:

- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata a titolo oneroso;
- b) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in un altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.
- c) Le unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari. Per abitazioni contigue si intendono le abitazioni confinanti per almeno un lato (parete – pavimento – soffitto). Tali abitazioni, in tutti i casi in cui è possibile, dovranno essere catastalmente unificate e riclassate entro l'anno d'imposta nel quale viene applicata l'agevolazione. In ogni caso occorre che la detrazione per abitazione principale sia utilizzata una sola volta per nucleo familiare residente.

⁷ Art. 8, c. 3, D. Lgs. 504/92.

d) le unità immobiliari date in locazione ai sensi dell'accordo territoriale, Prot. n. 12257 del 20/12/2004, con le associazioni degli inquilini in attuazione della legge 431 del 9/12/1998 e del D.M. 30/12/02.

2. Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione dell'aliquota ridotta e della detrazione per abitazione principale, mediante denuncia ICI con indicazione delle relative motivazioni, da presentare entro il termine per la presentazione della denuncia di variazione ici.

“Articolo 16 – Abrogato

Articolo 17 - Pertinenze dell'abitazione

1. Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (limitatamente ad una cantina o una soffitta) e un immobile di cat. C/6 o C/7, destinate ed effettivamente utilizzate a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
2. Le agevolazioni per l'abitazione principale si estendono alle unità immobiliari di pertinenza, anche se distintamente iscritte in catasto. L'estensione opera a condizione che il proprietario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora (o titolare di diritto reale di godimento, o il locatario finanziario) sia proprietario della pertinenza e che questa sia esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto istitutivo dell'ICI. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha trovato capienza nella 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 18 - 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, con obbligo di relativa dichiarazione ICI.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (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 edilizia¹⁵, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, semprechè non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria¹⁶ regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.
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. 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 sostitutiva¹⁷. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
6. 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 inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

Articolo 19:-Utilizzazione agricola di area fabbricabile.

L'agevolazione prevista dall'art. 2 del D. Lgs. 504/92 per le aree fabbricabili sulle quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale, possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale, è esclusa nei casi di conduzione associata o societaria del terreno medesimo

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 20 - Entrata in vigore

Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore dall'1 gennaio 2007.

¹⁵ Art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457

¹⁶ Art. 31, comma 1, lett. b) L. 5.8.1978, n. 457

¹⁷ L. 4.1.1968, n. 15 e successive modificazioni