



*Comune di Palma di Montechiaro
Provincia Regionale di Agrigento*

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 e nel rispetto dei principi fissati dal comma 1° dell'art. 52 del D.L.vo n. 446 del 15/12/97 disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, detta norme antielusive, semplificative e di equità fiscale in materia ICI. Disciplina, altresì, le procedure di liquidazione e di accertamento dell'imposta e dispone in materia di riscossione, integrando le norme di legge che disciplinano l'imposta Comunale sugli immobili di cui al D.L.vo 30 dicembre 1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

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

Articolo 3

SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA

1. L'imposta è dovuta da chiunque, persona fisica o giuridica, italiana o straniera, sia proprietaria di immobili ovvero titolare sugli stessi del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario.

2. Ad integrazione dell'art. 3 del D.L.vo n. 504/92, e successive modificazioni ed integrazioni, per gli alloggi a riscatto con patto di futura vendita da parte di Istituti o Agenzie Pubbliche l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione.
3. L'edificazione di un fabbricato, realizzato su un terreno concesso in superficie a una cooperativa edilizia per la realizzazione di alloggi economici e popolari, rende applicabile l'ICI a carico della stessa cooperativa o degli assegnatari, quali proprietari del manufatto che insiste sui suoli. Si precisa che l'imposta gravante sul suolo concesso in superficie è dovuta dalla cooperativa edilizia concessionaria del diritto di superficie su aree di proprietà comunale. Durante il periodo che va dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione della costruzione, l'ICI si paga sul valore venale in comune commercio del suolo sul quale si sta costruendo, valore che potrà essere differenziato dal Comune ai sensi dell'articolo 8 comma 4 del presente Regolamento. Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, l'ICI, si calcola sul valore del fabbricato. Per i fabbricati in corso d'opera il soggetto passivo è la cooperativa. Allorquando il fabbricato è ultimato o atto all'uso, l'assegnatario diventa soggetto passivo dell'imposta dalla data della delibera di assegnazione anche se provvisoria.

Articolo 4

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Presupposto del versamento dell'imposta è il possesso di fabbricati e di aree fabbricabili siti nel territorio del Comune di Palma di Montechiaro, a qualsiasi uso destinati.

Articolo 5

DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE, PERTINENZA

1. Per fabbricato si intende la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano cui sia attribuita o sia attribuibile una autonoma rendita catastale, 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 della ultimazione di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa si stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta, quali fabbricati, a decorrere dalla domanda di accatastamento. Conseguentemente la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato, risultante dal progetto approvato, e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposta come fabbricato.
2. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
3. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta che un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo.

4. Per pertinenze si intendono, così come disciplinato dagli art. 817-818 del C. C., la cantina, la soffitta, il garage o box o posto auto coperto e/o scoperto, che siano ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.
Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni ICI si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto.
L'agevolazione opera solo per non più di una pertinenza appartenente alla stessa categoria catastale, per effetto del principio di identità (Consiglio di Stato sez. III 24/11/98) .

TITOLO II

DICHIARAZIONI, DENUNCE E VERSAMENTI

Articolo 6

DICHIARAZIONE E DENUNCE

1. La dichiarazione già presentata per anni precedenti a quello di entrata in vigore del presente regolamento ha effetto anche per gli anni successivi, purché non si verificano variazioni dei dati ed elementi dichiarati cui ne consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. In tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare le variazioni intervenute, su apposito modulo messo a disposizione dell'Amministrazione comunale.
2. I soggetti passivi devono comunicare al Comune, sul detto modulo, acquisti, cessazioni, modificazioni di soggettività passiva, di immobili siti nel territorio del Comune, con la individuazione dell'unità immobiliare interessata, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si è verificata la modificazione.
3. Sono esclusi dall'obbligo della comunicazione gli immobili esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo n. 504/92.
4. Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione, fatta da uno dei contitolari, libera gli altri.
5. Per gli immobili indicati nell'art. 1117 n. 2) del c.c., oggetto della proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio ovvero da uno dei contitolari, così come previsto dal precedente comma 4°.

Articolo 7

VERSAMENTI

1. I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta nei tempi e nei modi previsti dal comma 2 dell'art. 10, del D.L.vo n. 504/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. I versamenti si considerano regolarmente eseguiti da un contitolare, anche per conto degli altri, purché gli stessi rispecchino la totalità dell'imposta relativa alla comproprietà.
3. L'imposta è dovuta, dai soggetti indicati all'art.3, per anni solari ovvero per i mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine si computa per intero il mese di 31

giorni quando il possesso si è protratto per 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protratto per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16 giorni; si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protratto per 15 giorni.

4. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta risulta inferiore a €. 5,00.

TITOLO III DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE E ALIQUOTE

Articolo 8 BASE IMPONIBILE

1. Costituisce base imponibile dell'imposta il valore degli immobili descritti agli artt. 4 e 5 del presente regolamento.
2. Per i fabbricati la base imponibile è determinata dall'applicazione dei commi 2-3-4 dell'art. 5 del D.L.vo n. 504/92. Per i fabbricati, diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita procedura di cui al regolamento adottato dal Ministero delle Finanze del 19 aprile 1994 n. 701. In mancanza della rendita proposta, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.
3. Per le aree fabbricabili la base imponibile è determinata dall'applicazione del comma 5, dell'art. 5 del D.L.vo n. 504/92.
4. Per limitare il contenzioso, ai fini dell'applicazione dell'ICI, il Comune determina, tramite l'UTC, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, valori che potranno essere variati con provvedimento del Sindaco, da adottare entro il 31 dicembre di ciascun anno, ed entreranno in vigore a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo. In assenza di modifiche detti valori si intenderanno confermati.
5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettera C, D, ed E della legge n.457/78, la base imponibile è determinata mediante applicazione dell'art. 5 comma 6 del D.L.vo 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.

Articolo 9

ALIQUOTE

1. Entro il 31 dicembre di ogni anno, l'organo Comunale competente stabilisce l'aliquota, in misura unica o differenziata, relativa all'imposta per l'anno successivo ovvero per l'anno in riferimento al quale viene approvato il bilancio di previsione annuale, avendo riguardo alle necessità di bilancio e ai criteri di equità fiscale.

2. Se il provvedimento di cui al comma precedente non è adottato entro tale termine, si applica l'aliquota già in vigore nell'anno precedente.
3. Se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per la determinazione dell'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per l'abitazione principale.
4. Il provvedimento di determinazione dell'aliquota è pubblicato, per estratto, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e comunicato al Ministero delle Finanze.

Articolo 10

ALIQUOTA RIDOTTA

1. L'aliquota sarà ridotta al minimo, per cinque anni, per gli edifici ricadenti nel centro storico recuperati e resi abitabili dal precedente stato di abbandono.
La riduzione si applicherà solo per la casa di prima abitazione.
2. L'organo comunale competente potrà, altresì, stabilire l'aliquota in misura ridotta per gli immobili nei quali sono stati eseguiti interventi di integrale recupero delle facciate degli edifici;
 - La riduzione potrà essere applicata per un massimo di tre anni e nel seguente modo:
 - Fino a 100 mq 1 punto
 - Oltre 100 mq 2 puntie comunque l'aliquota ridotta non potrà scendere sotto il minimo di Legge
3. Potranno essere stabilite aliquote differenziate per i possessori di più unità immobiliari, superiore a cinque unità, con applicazione massima dell'aliquota.

Articolo 11

CONDIZIONI PER BENEFICIARE DELL'ALIQUOTA RIDOTTA

Per beneficiare dell'applicazione dell'aliquota ridotta, i contribuenti possono presentare istanza entro il termine di tre anni dell'avvenuta ultimazione delle opere di cui al precedente art.10 corredata della certificazione rilasciata dal competente Ufficio Tecnico comunale attestante l'avvenuta esecuzione dei lavori. Nella prima attuazione l'aliquota ridotta potrà essere applicata per lavori eseguiti a partire dal 1 Gennaio 2005.

TITOLO IV DETRAZIONI, RIDUZIONI, AGEVOLAZIONI

Articolo 12

DETRAZIONI E RIDUZIONI

1. Con il medesimo provvedimento descritto all'art. 9 del presente regolamento dovranno essere stabilite le detrazioni principali in aumento rispetto alle previsioni di legge e le eventuali maggiori riduzioni per i soggetti passivi dell'imposta.
2. Per espressa previsione legislativa, per abitazione principale si intende:
 - Abitazione nella quale il contribuente, che possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente;
 - Unità immobiliare appartenente a Cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario;
 - Alloggi popolari regolarmente assegnati in locazione semplice. Unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano emigrato all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata.

Inoltre sono equiparate ad abitazione principale:

- a) due o più unità immobiliari, autonomamente accatastate ma funzionalmente e strutturalmente destinate a costituire unica dimora abituale del soggetto passivo ICI , contigue o collegate fra loro e complementari, occupate ad uso abitativo dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che sia stata inviata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione.
 - b) Le unità immobiliari destinate ad abitazione, possedute dai soggetti passivi in aggiunta all'abitazione principale, concesse ad uso gratuito dal possessore ai parenti in linea retta e da questi occupati a titolo di abitazione principale, e al coniuge ancorché separato o divorziato.
 - c) Le unità immobiliari destinate ad abitazione a titolo di proprietà o di usufrutto di anziani o disabili che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o Sanitari, ovvero presso i familiari previa attestazione dell'Ufficio Servizi Sociali, a condizione che le stesse non risultino locat.
3. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono queste condizioni.
 - L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.
 - In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare Dichiarazione Sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15 rispetto a quanto previsto nel periodo precedente. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio UTC. La riduzione decorre dalla data in cui è stato accertato, dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

- Ai fini dell'applicazione della predetta riduzione alla metà dell'imposta, per inagibilità si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente).

A titolo esemplificativo si considerano inagibili quei fabbricati nei quali:

- a) il solaio ed il tetto di copertura presentino lesioni tali da costituire pericoli a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) i muri perimetrali o di confine presentino gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale.
- Sono altresì considerati inagibili gli edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o di ripristino per evitare danni a persone o cose.
4. L'organo comunale competente applica la riduzione del 50% dell'ICI nei confronti di possessori di immobili che beneficiano dell'assistenza continuativa erogata dal Comune, ovvero a favore di soggetti che versino in situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con apposito provvedimento sindacale.

Articolo 13

ESENZIONI

1. Si ritengono esenti dall'ICI gli immobili descritti dall'art. 7 del D.L.vo n. 504/92 e gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nell'art. 3 del D.L.vo n. 570/92 quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

TITOLO V

CONTROLLO E VERIFICA

Articolo 14

CONTROLLO E VERIFICA

1. Il Comune controlla le dichiarazioni e le denunce presentate ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento.
2. Per le attività di verifica e controllo di dichiarazioni e versamenti il Comune esercita i poteri di cui all'art. 11 comma 3, del D.L.vo n. 504/92.
3. A fine dell'espletamento dell'attività di accertamento l'Ufficio provvede alla rettifica delle dichiarazioni e delle denunce nel caso di:
 - **Infedeltà;**
 - **Incompletezza;**
 - **Inesattezza;**

4. Il Comune provvede all'accertamento d'ufficio in caso di **omessa presentazione**
5. Gli avvisi di liquidazione e di accertamento, i provvedimenti istruttori, di rimborso e sanzionatori possono essere notificati mediante raccomandata a/r.

Articolo 15

LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

1. A seguito di controllo e verifica di cui all'art.15 il Comune provvede a correggere gli errori materiali e liquida l'imposta, con emissione di apposito avviso di liquidazione in applicazione dell'art.11, comma 1 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504.
2. Qualora, a seguito di controllo, verifica e correzione di errori materiali l'Amministrazione accerta infedeltà, incompletezza, inesattezza di dichiarazione, o denuncia, provvede alla notifica dell'avviso di accertamento, ovvero all'accertamento d'ufficio nel caso di omessa presentazione, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello a cui si riferisce l'imposizione, in applicazione di quanto previsto dall'art.11, comma 2 del D.Lgs 30 dicembre 1992, n.504.
3. 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.
4. Per quanto riguarda le aree edificabili l'ufficio tecnico su richiesta dell'ufficio tributi è tenuto ad indicare il valore di mercato delle aree oggetto dell'accertamento.
5. Si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione e i principi fissati all'art.17 del vigente regolamento delle entrate e dello statuto dei diritti dei contribuenti.

Articolo 16

ISTITUZIONE FONDO POTENZIAMENTO UFFICIO ICI

In relazione al disposto dell'art. 59 comma 1 lett. p) del D.L.vo 15 dicembre 1997 n. 446, è istituito in questo comune un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio ICI.

Il Fondo è alimentato annualmente con l'accantonamento di una percentuale pari al 10% delle somme effettivamente riscosse a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento e liquidazione ICI, con esclusione delle sanzioni e degli interessi.

Tali somme, entro l'anno successivo, saranno ripartite dalla Giunta comunale con apposita deliberazione nel rispetto delle seguenti percentuali:

- a) Per il miglioramento delle attrezzature anche informatiche e dell'arredamento, dell'Ufficio ICI nella misura compresa fra : 10-60%

- a) Per l'attribuzione dei compensi incentivanti la produttività al personale addetto nella misura compresa fra. 40 – 90% .

Articolo 17

RIMBORSI

1. Il Comune dispone i rimborsi d'ufficio delle somme versate in eccedenza qualora il catasto attribuisca una rendita catastale definitiva inferiore a quella dichiarata dal contribuente per il possesso di fabbricati previste dal comma 4, art. 5 D.L.vo n. 504/92.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f, del D.L.vo n. 446 del 15/12/97 è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili. 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 impongano inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso che:
 - a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque genere;
 - b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e 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 l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguono da norme di legge approvate definitivamente;
3. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato il quale deve accettare le condizioni sopra richiamate, secondo le modalità e quanto previsto dall'art. 13 del D.L.vo 504/92.

TITOLO VI

NORME SANZIONATORIE

Articolo 18

SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. Nei casi di omessa presentazione della dichiarazione o denuncia ovvero di dichiarazione o denuncia infedeli si applicano le sanzioni di cui all'art. 14 commi 1 e 2 del D.L.vo n. 504/92, come modificato dal D.L.vo n. 473/97.

2. Le sanzioni sono ridotte nella misura e con le modalità di cui al comma 4 dell'art. citato nel comma che precede.
3. Nelle ipotesi di omissioni o errori non incidenti sull'ammontare dell'imposta si applicano le sanzioni di cui all'art. 14, comma 3 del D.L.vo n. 504/92, come modificato dal D.L.vo n. 473/97.

Articolo 19
INTERESSI

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta comunale sugli immobili si applicano gli interessi di mora nella misura del 2,5% per ogni semestre compiuto, con decorrenza dal giorno in cui detti importi sono divenuti esigibili.

TITOLO VII
MODALITA' DI EFFETTUAZIONE DEI VERSAMENTI

Articolo 20
DIFFERIMENTO O RATEIZZAZIONE DEI VERSAMENTI

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lett. o) del D.L.vo n.446/97, il Funzionario responsabile, nel caso si verificano le condizioni sotto riportate, può stabilire, con proprio provvedimento motivato il differimento di mesi sei del pagamento di una rata dell'imposta al verificarsi di uno dei seguenti eventi:
 - a) calamità naturali di grave entità
 - b) gravi e comprovate situazioni di disagio economico
 - c) decesso del contribuente avvenuto tre mesi prima del termine per effettuare il versamento.
2. Il pagamento dell'imposta, sanzioni ed interessi liquidati in uno o più atti di natura impositiva è ripartito a richiesta dell'interessato fino a:
 - Cinque rate con scadenza mensile, per importi superiori a €. 250,00 fino a €. 516,00.
 - Dieci rate con scadenza mensile, per importi superiori a €. 516,01 e fino a €. 1.032,00.
 - Venti rate con scadenza mensile, per importi superiori a €. 1.032,00.
3. Nel caso di differimento del termine di pagamento o rateizzazione sono dovuti gli interessi legali decorrenti dal giorno successivo alla scadenza prevista dalla legge per il versamento.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 21

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente provvedimento entra in vigore il primo gennaio 2007. Per quanto non previsto da questo regolamento si applicano le disposizioni contenute nel D.L.vo 30 dicembre 1992 n. 504 e successive modifiche ed integrazioni.