



# REGOLAMENTO COMUNALE PER L' APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

- Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 25/03/1999, in vigore a decorrere dal 01/01/1999.
- Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2006 (le modifiche e/o integrazioni introdotte dalla citata deliberazione n. 19/2006 sono efficaci a decorrere dal 01/01/2006).
- Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 16/04/2008 (le modifiche e/o integrazioni introdotte dalla citata deliberazione n. 14/2008 sono evidenziate in **neretto** e sono efficaci a decorrere dal 01/01/2008).



## **INDICE**

### **TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

**Art. 2 - Definizioni di fabbricati ed aree**

**Art. 3 - Disposizioni particolari per la determinazione del valore delle aree fabbricabili**

**Art. 4 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta**

### **TITOLO II° AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

**Art. 5 - Abitazione principale**

**Art. 6 - Pertinenze dell'abitazione principale**

**Art. 7 - Riduzioni d'imposta**

### **TITOLO III° ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO, CONTROLLO E POTENZIAMENTO**

**Art. 8 - Versamenti**

**Art. 9 - Accertamenti**

**Art. 10 - Attività di controllo**

**Art. 11 - Aree divenute inedificabili – Rimborso dell'imposta**

**Art. 12 - Sanzioni**

**Art. 13 - Potenziamento dell'Ufficio Tributi**

### **TITOLO IV° DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 14 - Norme di rinvio**

**Art. 15 - Vigenza**



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1

#### Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Capurso, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997, n. 446, e da ogni altra disposizione normativa.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta ICI e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

### Articolo 2

#### Definizioni di fabbricati ed aree

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'articolo 1 del D.Lgs. n. 504/1992 sono così definiti:

- fabbricato: 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 di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

- area fabbricabile: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla micocoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali ( depositati presso lo SCAU) dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'articolo 1 della legge 9.1.1963, n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;

b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo deve fornire un reddito pari al 70% del reddito di lavoro determinato ai fini fiscali per l'anno precedente;

- terreno agricolo: il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile.



### **Articolo 3**

#### **Disposizioni particolari per la determinazione del valore delle aree fabbricabili**

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Comune determina periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili; non si fa luogo ad accertamento e conseguente liquidazione qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

I valori di cui alla precedente comma potranno essere variati con deliberazione della Giunta Comunale da adottare entro il 31 ottobre di ciascun anno, su proposta dell'UTC ed entreranno in vigore a decorrere dalla 1° gennaio dell'anno successivo. In assenza di modifiche si intendono confermati per l'anno successivo.

In prima applicazione, i valori venali di riferimento sono determinati come segue:

<b>VALORI VENALI MEDI UNITARI (L.MQ) PER AREE EDIFICABILI – COMUNE DI CAPURSO</b>		
<b>ZONE OMOGENEE DEL VIGENTE P.R.G.</b>	<b>VALORE VENALE MEDIO AREE COMPRESSE NEL VIGENTE P.P.A. DI CAPURSO</b>	<b>VALORE VENALE MEDIO AREE NON COMPRESSE NEL VIGENTE P.P.A. DI CAPURSO</b>
B1	£. 60.000	=====
B2	£. 400.000	=====
C1	£. 63.000	£. 47.000
C2	£. 55.000	£. 41.000
C3	£. 55.000	£. 41.000
D1	£. 35.000	£. 26.000
D2	£. 45.000	=====
D3	£. 35.000	£. 26.000
<b>AREE USO PUBBLICO E PER ATTREZZATURE</b>	<b>£. 10.000</b>	<b>£. 7.500</b>

A decorrere dal periodo d'imposta 2006 i valori venali di riferimento sono determinati come segue:



ZONE OMOGENEE DEL VIGENTE P.R.G.	VALORE VENALE MEDIO AREE COMPRESSE NELLA 1^ FASE DI ATTUAZIONE P.R.G. (ART. 3.11 N.T.E.)		VALORE VENALE MEDIO AREE COMPRESSE NELLA 2^ FASE DI ATTUAZIONE P.R.G. (ART. 3.11 N.T.E.)	VALORE VENALE MEDIO AREE COMPRESSE NELLA 3^ FASE DI ATTUAZIONE P.R.G. (ART. 3.11 N.T.E.)
	Per aree su cui non è possibile l'edificazione con semplice permesso di costruire in quanto è prescritta (dal P.R.G.) la preliminare formazione ed approvazione di P.U.E. di iniziativa pubblica, ovvero, di P.U.E. di iniziativa privata con successiva stipula di convenzione urbanistica	Per aree su cui è possibile l'edificazione con semplice permesso di costruire, ovvero, per le quali è già stato approvato il prescritto P.U.E. di iniziativa pubblica, ovvero, è già stato approvato il P.U.E. di iniziativa privata ed è già stata stipulata la convenzione urbanistica prescritta dal vigente quadro normativo in materia		
B1	€/mq di superficie fondiaria: 180,00	€/mq di superficie fondiaria: 240,00	=====	=====
B2	€/mq di superficie fondiaria: 270,00	€/mq di superficie fondiaria: 320,00	=====	=====
C1	€/mq di superficie territoriale: 56,00	€/mq di superficie territoriale: 75,00	=====	=====
C2	€/mq di superficie territoriale: 34,00	€/mq di superficie territoriale: 45,00	=====	=====
C3	€/mq di superficie territoriale: 52,00	€/mq di superficie territoriale: 70,00	€/mq di superficie territoriale: 32,00	€/mq di superficie territoriale: 25,00
D1	€/mq di superficie territoriale: 36,00	€/mq di superficie territoriale: 48,00	=====	=====
D2	=====	€/mq di superficie fondiaria: 50,00	=====	=====
D3	€/mq di superficie territoriale: 25,00	€/mq di superficie territoriale: 35,00	=====	=====
AREE DI USO PUBBLICO (art. 2.1 N.T.E del P.R.G.) AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE (art. 2.4 N.T.E. del P.R.G.)	€/mq di superficie territoriale: 5,16	=====	€/mq di superficie territoriale: 3,90	=====

Detti valori venali vanno riportati nel medesimo manifesto con cui vengono pubblicizzate le aliquote e la detrazione.



#### **Articolo 4** **Determinazione delle aliquote e detrazioni di imposta**

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal competente organo comunale entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

A decorrere dal 1° Gennaio 2006, il competente organo comunale è autorizzato ad incrementare fino a € 150,00 la detrazione per l'abitazione principale **di cui all'articolo 8, commi 2 e 3, del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504.** Resta ferma ed impregiudicata la facoltà di incrementare ulteriormente detta detrazione, comunque entro il limite massimo di € 258,23, limitatamente a situazioni di particolare disagio economico-sociale.

**A decorrere dal 1° gennaio 2008, alla detrazione di cui al comma precedente, come stabilita annualmente dal competente organo comunale, si somma l'ulteriore detrazione disciplinata dai commi 2 bis e 2 ter del medesimo articolo 8, con i limiti, le modalità e le condizioni sancite dagli stessi commi.**

## **TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo 5** **Abitazione principale**

**Per abitazione principale, salvo prova contraria, si intende quella in cui il soggetto passivo d'imposta ha la sua residenza anagrafica e sempre che si tratti di:**

- a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;
- b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) alloggio regolarmente assegnato da Istituto Autonomo per le Case Popolari;
- d) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile e che ha acquisito la residenza presso congiunti o in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Si considera, altresì, direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che la stessa non risulti locata.

Il Comune, con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'articolo 4, ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, in alternativa può prevedere una riduzione percentuale dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale individuate con la medesima deliberazione.

Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale **e comunque si applicano esclusivamente**



**alle unità immobiliari di categoria catastale da A1 ad A9.**

Ai soli effetti della detrazione per abitazione principale, sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze - ex successivo articolo 6 del presente Regolamento -, ancorché iscritte distintamente in Catasto.

### **Articolo 6 Pertinenze dell'abitazione principale**

Agli effetti dell'applicazione delle **detrazioni** in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze 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, dell'abitazione nella quale **risiede** sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

**Ai fini di cui al precedente comma, fermo restando che all'abitazione principale non può essere assimilata più di una sola pertinenza, per tale si intende il garage o box o posto auto o cantina o soffitta, a condizione che la stessa sia ubicata nello stesso edificio nel quale è ubicata l'abitazione principale.**

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliare distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. **L'assimilazione delle pertinenze all'abitazione principale opera esclusivamente ai fini dell'applicazione delle detrazioni traducendosi, di fatto, nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze l'eventuale parte dell'importo complessivo massimo delle detrazioni spettanti che non abbia trovato capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale.**

### **Articolo 7 Riduzione d'imposta**

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 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 una diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o di 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.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le seguenti caratteristiche:

- Immobili che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione



edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 05.8.1978 n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti. A mero titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono 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 o possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria: acqua, fogna ecc.).

L'inagibilità o inabilità 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 della legge 04.01.1968, n. 15.

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.

Con la deliberazione di cui all'articolo 4 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili; in tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

Il Comune può altresì stabilire aliquote agevolate anche inferiori al 4 per mille, in favore dei proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

A mente dell'articolo 59 – comma 1 – lett. b) – del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446, l'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti e dalle aziende unità sanitarie locali.

A mente dell'articolo 8 – comma 4 – del D.Lgs. n. 504/1992, l'imposta è, altresì, ridotta del 50% per i fabbricati destinati ad abitazioni regolarmente assegnate dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari; all'imposta così determinata si applica la detrazione per abitazione principale deliberata a norma del precedente articolo 4.





## **TITOLO III - ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO, CONTROLLO E POTENZIAMENTO**

### **Articolo 8 Versamenti**

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri purché il versamento complessivo corrisponda al totale dei singoli versamenti dovuti da ciascun contitolare.

**Non si fa luogo ad alcun versamento quando l'imposta annua dovuta, al netto delle detrazioni spettanti per l'abitazione principale e relative pertinenze, sia inferiore a Euro 30,00 (trenta/00). Non si fa luogo ad alcun rimborso quando l'importo da rimborsare a titolo di mera imposta sia inferiore a Euro 30,00 (trenta/00).**

### **Articolo 9 Accertamenti**

Il termine per la notifica di avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19.6.1997, n. 218 e dal relativo Regolamento Comunale.

### **Articolo 10 Attività di controllo**

Con deliberazione annuale, la Giunta Comunale può fissare gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/elusione .

La Giunta Comunale ed il funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.



## **Articolo 11**

### **Aree divenute inedificabili - Rimborso dell'imposta**

Per le aree successivamente divenute inedificabili anche per varianti agli strumenti urbanistici compete il rimborso dell'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e comunque per un periodo non superiore ad anni 5 e a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso il Comune invia comunicazione scritta agli interessati e procede al rimborso d'Ufficio entro il termine di due anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.

Condizione indispensabile affinché si abbia diritto a rimborso è 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.

## **Articolo 12**

### **Sanzioni**

Le sanzioni amministrative sono irrogate dal responsabile del servizio.

Le sanzioni sono applicate sulla base delle norme stabilite dai decreti legislativi nn. 471, 472 e 473 del 18.12.1997 e dal relativo Regolamento comunale.

## **Articolo 13**

### **Potenziamento dell'Ufficio Tributi**

In relazione a quanto consentito dall'articolo 3 comma 57, della legge 23.12.1996 n. 662 e dalla lettera p) del comma 1 dell'articolo 59 del D.Lgs. 15.12.1996 n. 446, una percentuale del gettito è destinata al potenziamento dell'Ufficio Tributario.

La Giunta Comunale determina con delibera adottata entro il mese di gennaio una percentuale non superiore allo 0,5% a valere sul gettito dell'ICI riscosso a competenza nell'esercizio precedente, da destinarsi al potenziamento dell'Ufficio Tributi.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Articolo 14**

#### **Norme di rinvio**

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 31.12.1992 n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

### **Articolo 15**

#### **Vigenza**

Ai sensi dell'articolo 1 comma 2 del D.L. 26.01.1999 n. 8, il presente Regolamento entra in vigore 01.01.1999.