



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE
Provincia di Genova

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

Approvato con deliberazione C.C. n. 88 del 27/12/2000

Modificato con successive:

C.C. n. 10 del 29/02/2008

C.C. n. 2 del 16/01/2009

C.C. n. 28 del 28/04/2011

Indice

Art. 1 Oggetto del regolamento;

Art. 2 Definizione di fabbricati ed aree;

Art. 3 Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile;

Art. 4 Determinazione delle aliquote e detrazioni di imposta;

Art. 5 Abitazione principale;

Art. 6 Pertinenze;

Art. 7 Riduzioni di imposta;

Art. 8 Esenzioni;

Art. 9 Dichiarazioni;

Art. 10 Versamenti;

Art. 11 Differimento dei termini per i versamenti;

Art. 12 Accertamenti;

Art. 13 Attività di controllo;

Art. 14 Rimborsi;

Art. 15 Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree;

Art. 16 Contenzioso;

Art. 17 Rateizzazione;

Art. 18 Norme di rinvio;

Art. 19 Entrata in vigore.

Art. 1
Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 e nel rispetto dei principi fissati dal comma 1 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, integra le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 504/1992 al fine di disciplinare l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili nel Comune di Santa Margherita Ligure.

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

Art. 2
Definizione di fabbricati ed aree

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, che ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legislativo 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 funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'articolo 1 della Legge 9 gennaio 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 e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari al

50% del reddito complessivo imponibile Irpef determinato per l'anno precedente.

L'Ufficio Urbanistica, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti nel presente articolo.

I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta in base al valore venale imponibile dell'area sulla quale sono edificati o risultano in corso di edificazione, fino al loro definitivo accatastamento e all'attribuzione in atti del classamento.

I fabbricati che risultano censiti a Catasto come "unità collabenti" sono soggetti all'imposta in base al valore imponibile dell'area di sedime, determinato anche computando il volume delle unità collabenti.

- Terreno agricolo: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse in regime di impresa.

Art. 3

Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile.

Allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso, i contribuenti possono produrre valutazioni circa il valore venale dell'area fabbricabile, secondo i criteri previsti dall'articolo 5, commi 5 e 6 del Decreto Legislativo 504/1992, che l'Ente si riserva di accettare previa verifica della congruità.

Per i fabbricati dichiarati di interesse storico e artistico, ai sensi dell'art. 3 della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato; se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria A, la sua consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a 16 mq.

Art. 4

Determinazione delle aliquote e detrazioni di imposta.

Le aliquote e le detrazioni di imposta sono approvate annualmente, secondo le disposizioni vigenti in materia.

Art. 5
Abitazione principale.

Si intende per abitazione principale, **a norma dell'articolo 8 comma 2 ultimo periodo del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, come ribadito dalla Sentenza 15 giugno 2010 n. 14389, Sezione V Civile della Corte di Cassazione.**

Sono inoltre equiparate all'abitazione principale:

- a) abitazioni di proprietà Ipub (ora anche Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona) concesse in locazione, con contratto registrato a residenti in tale abitazione;
- b) alloggi regolarmente assegnati dall'Istituto Autonomo Case Popolari;
- c) abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizza come abitazione principale (equiparazione ai soli fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata);
- d) abitazione concessa in comodato gratuito a parenti in linea retta fino al primo grado e collaterali di secondo grado, ove gli stessi hanno stabilito la propria residenza (il beneficio decorre dal mese successivo a quello in cui si sono verificate le condizioni previste e viene concesso a seguito di istanza prodotta dagli interessati su modulo predisposto dal Comune);
- e) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sono previste rispettivamente le seguenti agevolazioni:

- aliquota ridotta, non inferiore al 4 per mille, per le abitazioni di cui ai punti a) b) c) d) ed e) se deliberata dal Comune ai sensi dell'art. 4 del D. L. 8 agosto 1996, n. 437, convertito con Legge 24 ottobre 1996, n. 556; un'aliquota ridotta, sempre non inferiore al 4 per mille ma anche diversa da quella precedente, può essere deliberata per le abitazioni di cui al punto d);
- detrazione di imposta per le abitazioni di cui ai punti a) b) ed e); l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti, la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso;
- detrazione di imposta per le abitazioni di cui al punto d), qualora di detta abitazione non abbia già goduto completamente un contitolare; diversamente il diritto alla detrazione rimane fino a concorrenza dell'importo totale della detrazione.

Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 4, 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.

Art. 6 Pertinenze.

Vengono considerate parte integrante dell'abitazione principale le pertinenze, ancorché distintamente iscritte a Catasto, direttamente utilizzate in funzione dell'abitazione principale, a condizione che l'utilizzo avvenga da parte del proprietario o del titolare del diritto reale.

L'agevolazione si applica per:

- n. 1 locale ad uso cantina-soffitta (cat. C2) ubicato nello stesso stabile dell'abitazione principale;
- n. 1 locale ad uso box o posto auto (cat. C 6)

L'estensione dell'agevolazione è subordinata alla presentazione di apposita comunicazione contenente tutti gli elementi indispensabili all'identificazione delle pertinenze stesse, da presentarsi per il primo anno di applicazione entro il 31 dicembre.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito nel Decreto istitutivo dell'Ici.

La detrazione spetta per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha avuto capienza nella tassazione dell'abitazione principale.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Non si applicano alle unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero, alle unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado e collaterali in secondo grado, né alle unità locate, né alle abitazioni di proprietà di Ipab (ora anche Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona).

Art. 7 Riduzioni di 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 (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 di 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 sottodescritte caratteristiche:

immobili che necessitino di interventi di restauri 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 se ricorrono le seguenti condizioni:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o a persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o a persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni;
- 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 (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc...).

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del proprietario, oppure da parte del contribuente, con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15.

Il comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente, mediante l'Ufficio tecnico comunale o mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Con la deliberazione di cui all'art. 4 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente l'attività di costruzione e di 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 eseguono 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 e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

Art. 8 Esenzioni.

Oltre alle esenzioni previste dall'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 si dispone l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalla Provincia, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti Enti, dalle Aziende Sanitarie Locali, destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/92 concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore.

Art. 9 Dichiarazioni.

A decorrere dall'anno 2007, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'applicazione dell'imposta, di cui all'art. 10 comma 4 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ovvero della comunicazione prevista dall'art. 59 comma 1, lettera l) n. 1 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.

Rimane in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3 bis del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 463 concernente la disciplina del Modello Unico Informatico.

L'obbligo di presentazione della dichiarazione permane:

- per gli immobili esenti, ex articolo 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 505;
- per le aree fabbricabili (per esempio mutamento del valore venale, cambio delle caratteristiche da terreno ad area fabbricabile o viceversa, ristrutturazione o demolizione di fabbricati);
- per gli immobili di nuova costruzione;
- per gli immobili di interesse storico-artistico;
- per gli immobili adibiti, o non più adibiti ad abitazione principale di residenza;

- per gli immobili concessi in comodato;
- per gli immobili locati con contratto registrato;
- per intervenute variazioni catastali;
- per richiedere specifiche detrazioni, riduzioni o agevolazioni;
- per i beni di proprietà comune indicati nell'art. 1117 del Codice Civile, per i quali l'imposta è versata dall'Amministratore;
- per variazioni inerenti i costi contabili di fabbricati di categoria catastale D.

Art. 10 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 corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

I versamenti possono essere effettuati, entro i termini stabili dalla legge, mediante:

- versamento diretto alla Tesoreria Comunale;
- versamento con conto corrente postale intestato al Comune, servizio di Tesoreria per lo specifico tributo;
- disposizioni, giroconti, bonifici ed altre modalità similari, tramite istituti bancari e creditizi eventualmente convenzionati con l'Ente; in questo caso i pagamenti si considerano effettuati alla data che il relativo ordine è stato impartito dal debitore;
- ogni altra forma che venisse prevista da legge dello Stato.

Art. 11 Differimento dei termini per i versamenti.

Con deliberazione di Giunta Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessati da:

- gravi calamità naturali;
- particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

Art. 12 Accertamenti.

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 motivato.

Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, 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 dovuti essere effettuati.

Entro gli stessi termini devono essere 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.

L'avviso di accertamento può essere notificato a mezzo posta, a mezzo 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 giugno 1997, n. 218.

Art. 13

Attività di controllo.

La Giunta Comunale e il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamento 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 e il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

Per incentivare l'attività di accertamento, una percentuale pari al 10% delle somme effettivamente riscosse a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento e liquidazione dell'Ici, viene destinata alla costituzione di un fondo interno da ripartire annualmente tra il personale comunale che verrà impegnato nella suddetta attività.

Art. 14

Rimborsi.

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 comune provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre al citato termine quinquennale fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata per immobili ubicati in Comuni diversi; in tal caso devono essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.

Art. 15

Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree.

Ai sensi dell'art. 59, comma 1 lettera f) del Decreto Legislativo 446/1997 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 l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.

Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:

- 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 e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'articolo 31, comma 10 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 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;
- 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.

La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica e 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 Decreto Legislativo 504/1992.

Art. 16

Contenzioso.

Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione delle sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 546.

Art. 17
Rateizzazione

A richiesta dell'interessato, a seguito di accertamenti emessi in sede di attività di controllo e superiori a euro 2.000,00 è ammesso il pagamento in quattro rate bimestrali posticipate di pari importo, indicizzate al tasso legale, aumentato di tre punti (come da deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 20/3/2007)
Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva rende nulla la rateizzazione.

Art. 18
Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.
Quand'anche non espressamente citate, si intendono richiamate le norme della Legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto del Contribuente).

Art. 19
Entrata in vigore.

Il presente regolamento entra in vigore il primo gennaio dell'anno in cui la relativa deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 53 comma 16 della Legge 388/2000, così come modificato dall'art. 27 comma 8 della Legge n. 448/2001.