



COMUNE DI S. VITTORIA D'ALBA

PROVINCIA DI CUNEO

**REGOLAMENTO
PER LA DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 5/CC del 20.02.2008

INDICE

- ARTICOLO 1 Ambito di applicazione**
- ARTICOLO 2 Immobili utilizzati dagli enti non commerciali**
- ARTICOLO 3 Valore aree fabbricabili**
- ARTICOLO 4 Particolare disciplina dell'abitazione principale**
- ARTICOLO 5 Pertinenze dell'abitazione principale**
- ARTICOLO 6 Riduzione per fabbricati inagibili**
- ARTICOLO 7 Versamenti dei contitolari**
- ARTICOLO 8 Versamenti compensativi**
- ARTICOLO 9 Accertamento con adesione**
- ARTICOLO 10 Norme finali e transitorie**

ART. 1
AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) di cui al D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 e successive modifiche e integrazioni, ed è emanato ai sensi del combinato disposto degli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446, al fine di assicurarne la gestione secondo principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

ART. 2
IMMOBILI UTILIZZATI DAGLI ENTI NON COMMERCIALI

1. L'esenzione prevista dal punto i), del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i., si applica solo ai fabbricati a condizione che gli stessi siano posseduti, a titolo di proprietà od altro diritto reale di godimento o in locazione finanziaria, dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c) del T.U.I.R. e dai medesimi soggetti utilizzati esclusivamente per lo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché allo svolgimento delle attività di cui all'art. 16, lettera a) della L. 20.05.1985, n. 222, semprechè le predette attività non abbiano esclusivamente natura commerciale.

ART. 3
VALORE AREE FABBRICABILI

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
2. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposizione, secondo i criteri stabili dal comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/1992, il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti ai sensi del comma 1.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi determinati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/1992.
5. Spetta alla Giunta Comunale la concreta determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili sulla base dei seguenti eventuali criteri:

- a) individuazione di zone del territorio comunale, che tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;
- b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari, da altre fonti simili e dagli atti di trasferimento della proprietà più significativi;
- c) determinazione dei valori medi che tengano conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.

6. I valori di cui al precedente comma potranno essere aggiornati periodicamente, con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento, anche sulla base dell'adeguamento periodico del valore degli immobili/delle aree su base Istat, desunto dai dati della C.C.I.A.A. di Cuneo. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

ART. 4

PARTICOLARE DISCIPLINA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta (usufruibile comunque una volta sola), sono equiparate all'abitazione principale:

- 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;
- b) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'Agenzia del Territorio regolare richiesta di unificazione catastale delle unità medesime;

ART.5

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste in materia di abitazione principale, si considerano pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nella categorie catastali C2, C6 o C7 (a titolo esemplificativo: garage, box, posto auto, cantina) destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione, anche se distintamente iscritte a catasto.

2. L'assimilazione opera limitatamente ad una unità immobiliare, alle seguenti condizioni:

- che il proprietario, o uno dei proprietari, o titolare di un diritto reale di godimento dell'immobile sia altresì proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sulla pertinenza;
- che l'abitazione sia adibita da tale soggetto a residenza principale;

- che sussista un rapporto di durevole asservimento della pertinenza all'abitazione adibita a residenza principale.

3. L'assimilazione di cui al comma precedente consente di beneficiare dell'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale, se deliberata, e di detrarre dall'imposta dovuta sulla pertinenza la parte di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

4. Resta fermo che l'abitazione principale e la sua pertinenza continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito dal D.Lgs. 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i casi di abitazione principale contemplati per espressa previsione di legge o di regolamento.

6. Alle pertinenze diverse da quella di cui ai commi 1 e 2, si applica l'aliquota ordinaria e non è possibile applicare la detrazione spettante per l'abitazione principale.

ART. 6 **RIDUZIONE PER FABBRICATI INAGIBILI**

1. Ai sensi del comma 1, lettera h), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997, si dispone che un fabbricato possa essere ritenuto inagibile e di fatto non utilizzato ai fini della fruizione della riduzione d'imposta di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 504/1992, come sostituito dall'art. 3, comma 55, della L. 662/1996, a condizione che:

a) l'inagibilità consista in un degrado strutturale sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile)

b) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'art. 31, comma 1, lettere c), d), ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457 e sue modifiche ed integrazioni.

c) il fabbricato non potrà essere utilizzato se non dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.

2. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:

- lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

- lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

- edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

- edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

3. Lo stato di inagibilità può essere accertato:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale che potrà avvalersi della collaborazione di tecnici qualificati ed abilitati, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

ART. 7

VERSAMENTI DEI CONTITOLARI

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 protratto il possesso, in applicazione di quanto previsto dall'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 504/1992.

2. In deroga a quanto stabilito dal precedente comma si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, purchè la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta per le unità immobiliari condivise.

3. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta o all'erogazione di sanzioni, continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun titolare per la sua quota di possesso.

ART. 8

VERSAMENTI COMPENSATIVI

1. Si considerano regolari i versamenti erroneamente effettuati ad altro Comune o Concessionario della riscossione, a condizione che l'ammontare dell'imposta venga comunque riversata al Comune.

ART. 9

ACCERTAMENTO CON ADESIONE

1. L'accertamento dell'ICI può essere definito con adesione del contribuente, secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs 218/1997 e s.m.i. e dal vigente regolamento comunale delle entrate.

ART. 10
NORME FINALI E TRANSITORIE

1. Il presente regolamento entra in vigore dal primo gennaio 2008, ed unitamente alla deliberazione di approvazione, viene comunicato al Ministero delle Finanze entro 30 giorni dalla sua esecutività ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.
2. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le leggi e i regolamenti vigenti in materia.