

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

**INDICE**

INDICE .....	1
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....	2
ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	2
ART. 2 DEFINIZIONE DI FABBRICATI ED AREE .....	2
ART. 3 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE.....	2
ART. 4 DETERMINAZIONI DELLE ALIQUOTE E DETRAZIONI D'IMPOSTA .....	3
TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI .....	3
ART. 5 ABITAZIONE PRINCIPALE.....	3
ART. 6 RIDUZIONI D'IMPOSTA .....	3
ART. 7 ESENZIONI.....	4
TITOLO III DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI .....	4
ART. 8 DENUNCE E COMUNICAZIONI .....	4
ART. 9 VERSAMENTI.....	5
ART. 10 DIFFERIMENTO DEI TERMINI PER I VERSAMENTI.....	5
ART. 11 ACCERTAMENTI.....	5
ART. 12 ATTIVITA' DI CONTROLLO.....	5
ART. 13 RIMBORSI .....	6
ART. 14 RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA' DI AREE .....	6
ART. 15 CONTENZIOSO.....	6
TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI .....	7
ART. 16 NORME DI RINVIO.....	7
ART. 17 ENTRATA IN VIGORE .....	7
ART. 18 NORME TRANSITORIE.....	7

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Stazzema, nell'ambito della podestà regolamentare prevista dagli artt. 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 I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

### **ART. 2 DEFINIZIONE DI FABBRICATI ED AREE**

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/92 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 soggetta ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- area fabbricabile: area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi ovvero in base alla 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 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'art. 1 della Legge 9.01.1963 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 70% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.
- Terreno agricolo: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime d'impresa.

### **ART. 3 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE**

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in Comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1993, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette arre risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dal Comune per zone omogenee. Detti valori possono essere modificati periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.

Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 1.6.39, 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 mq. 16.

## **ART. 4 DETERMINAZIONI DELLE ALIQUOTE E DETRAZIONI D'IMPOSTA**

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

## **TITOLO II**

### **AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

#### **ART. 5 ABITAZIONE PRINCIPALE**

Si intende abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel Comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente e si verifica nei seguenti casi:

- 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 casi popolari;
- d) abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizza come abitazione principale;
- e) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (parenti fino al terzo grado e affini di secondo grado);
- f) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in un istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente a condizione che la stessa non risulti locata.

Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte al 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 abitualmente dimora 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 comma 2, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale ovvero ad una distanza non superiore a 10 metri.

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 legislativo n. 504/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 2 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

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

#### **ART. 6 RIDUZIONI 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 diversa destinazione d'uso 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 sottodescritte caratteristiche: Immobili che necessitino di interventi di restauro o 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 e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrano 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 e 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 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, etc.);

L'inagibilità o inabitabilità 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 L. 4.01.1968 n.15.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del successivo comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Con deliberazione di cui all'art. 4 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non inferiore 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 d'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. 7 ESENZIONI**

Nell'art. 7, comma 1, del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, concernente le esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili, la lettera a) è sostituita dalle seguenti:

a) gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti territoriali, dalle aziende unità sanitarie locali.

a-bis) gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della L. 23.12.1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali".

Nell'art 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, concernente le esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili, le parole "gli immobili utilizzati" sono sostituite dalle seguenti "i fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, ed utilizzati".

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.

## **TITOLO III**

### **DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

#### **ART. 8 DENUNCE E COMUNICAZIONI**

Allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti si dispone, dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, la soppressione dell'obbligo di presentazione di denuncia di variazione.

Il contribuente è obbligato a comunicare al Comune ogni acquisto, cessazione o modificazione della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata, entro sessanta giorni dalla

data di variazione, la comunicazione, che può essere congiunta per tutti i contitolari dell'immobile, deve essere effettuata sulla base di appositi modelli predisposti dal Comune. L'omissione della comunicazione è punita con una sanzione di L. 500.000 o lire 1.000.000, rispettivamente se l'omissione è relativa ad un'unità immobiliare di valore imponibile fino a lire 180.000.000 o superiore a tale importo.

## **ART. 9 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 qualora sia stata presentata dichiarazione o comunicazione congiunta ed il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

I versamenti d'imposta possono essere effettuati, oltre che tramite il concessionario del servizio di riscossione tributi, alla tesoreria comunale (direttamente o mediante c/c postale intestato alla stessa), o tramite il sistema bancario.

## **ART. 10 DIFFERIMENTO DEI TERMINI PER I VERSAMENTI**

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

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

## **ART. 11 ACCERTAMENTI**

Per le annualità d'imposta 1998 e successive sono eliminate le operazioni di controllo formale sulla base dei dati dichiarati. 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, con raccomandata con avviso di ricevimento.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19.06.1997 n. 218 e successive modificazioni.

## **ART. 12 ATTIVITA' DI CONTROLLO**

Con deliberazione della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/esclusione per le diverse tipologie di immobili.

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.

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

Il fondo di cui al comma precedente è alimentato annualmente con l'accantonamento del 2% delle riscossioni dell'imposta comunale sugli immobili con esclusioni delle sanzioni e degli interessi. Tali somme, entro il 31 dicembre di ogni anno saranno ripartite dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione nel rispetto delle seguenti percentuali:

- a) nella misura del 25% per il miglioramento delle attrezzature, anche informatiche dell'ufficio tributi;
- b) nella misura del 25% per l'arredamento dell'ufficio tributi;
- c) nella misura del 50% per l'attribuzione di compensi incentivanti la produttività al personale addetto.

Con la stessa deliberazione di cui al precedente comma la Giunta Comunale assegnerà al personale dipendente dell'ufficio tributi il premio incentivante.

La liquidazione dei compensi incentivanti sarà disposta dal Responsabile del Servizio entro il 31 gennaio successivo.

## **ART. 13 RIMBORSI**

Ai fini dell'art. 13 del decreto legislativo 31.12.1992 n. 504, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento, ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

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

## **ART. 14 RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA' DI AREE**

Ai sensi dell'art. 59, comma 1 lett. f) del D.Lgs. n. 446/97 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 approvate 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.

L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:

- per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'intera imposta versata;
- per le aree che risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso d'imposta pari alla differenza tra la somma dichiarata e corrisposta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D. Lgs. N. 504/92.

Il rimborso compete per l'intero anno dal quale è stata dichiarata, a tutti gli effetti giuridici, la inedificabilità delle aree.

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

- a) 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'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 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 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 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, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve accertare le condizioni sopra richiamate, secondo le modalità e quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 504/92.

## **ART. 15 CONTENZIOSO**

Contro l'avviso di accertamento e liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di 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 D. Lgs. 31.12.1992 n. 546 e successive modificazioni.

## **TITOLO IV**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 16 NORME DI RINVIO**

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31.12.1992 n. 504 e successive modificazioni ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

#### **ART. 17 ENTRATA IN VIGORE**

Le disposizioni del presente regolamento si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. N. 594/1992 ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

#### **ART. 18 NORME TRANSITORIE**

A seguito della soppressione, con il precedente art. 8, dell'obbligo di presentazione della denuncia di variazione, le comunicazioni di acquisto, cessazione o comunque modificazione della soggettività passiva di cui al medesimo art. 8, per quanto riguarda le variazioni intervenute nell'anno 1998, devono essere presentate entro il termine del 31 marzo 1999.