

**COMUNE DI RUSSI (RA)**

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA COMUNALE  
SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)**

**Approvato con deliberazione n. 5 del 16/02/2007**

## **INDICE DEGLI ARTICOLI**

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento
- Art. 2 - Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione
- Art. 3 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree
- Art. 6 - Esenzioni
- Art. 7 - Abitazione principale
- Art. 8 - Attività di controllo
- Art. 9 - Accertamento con adesione
- Art. 10 - Versamenti
- Art. 11 - Norme finali

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

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, integrandone la specifica normativa ed ha lo scopo di:
  - ridurre gli adempimenti dei contribuenti;
  - semplificare e razionalizzare i procedimenti di accertamento;
  - potenziare la capacità di controllo e di verifica delle posizioni contributive;
  - indicare i procedimenti per una corretta, efficace, efficiente ed economica gestione dell'imposta.
2. Il regolamento è adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli n. 52 e n. 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni e contenzioso.

## **ART. 2: FABBRICATI PARZIALMENTE COSTRUITI O IN PARZIALE RISTRUTTURAZIONE**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate; conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.
2. Il medesimo criterio si applica nei casi in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5 - comma 6 - del decreto legislativo n. 504/92; in tali casi viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

## **ART. 3: FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

1. Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta di cui al comma 1 dell'art. 8 del decreto legislativo n. 504/92, si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati non utilizzati in situazione di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente o simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 - comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge n. 457 del 05.08.78, modificato dall'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
2. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili; la riduzione d'imposta è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
3. Lo stato di inagibilità o di inabitabilità può essere accertato:
  - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario interessato dell'immobile;
  - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28.12.2000, n. 445. La dichiarazione, redatta in carta semplice, deve contenere:

- l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente, se trattasi di persona fisica;
  - l'indicazione della ragione sociale e del tipo di società, della sede legale, del codice fiscale e della partita IVA, delle generalità e della residenza o domicilio del rappresentante legale con la specifica indicazione della carica di questi, se trattasi di persona giuridica;
  - l'ubicazione e l'individuazione catastale del fabbricato;
  - la richiesta e la specifica dichiarazione di inabitabilità od inagibilità;
  - la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti ed i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto;
  - la sottoscrizione dell'impegno a sostenere tutte le eventuali spese di sopralluogo e di istruttoria, con deposito di cauzione, se specificamente richiesto.
4. La riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dal Comune lo stato di inagibilità o di inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

#### **ART. 4: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee, i valori di riferimento ed i criteri per l'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/92, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli di riferimento così predeterminati; la disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/92.
2. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
3. Qualora il contribuente abbia invece dichiarato, e conseguentemente versato l'imposta, sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, può procedere all'accertamento del maggior valore facendo riferimento ai valori venali di mercato che potranno condurre alla determinazione di valori anche superiori a quelli predeterminati.

#### **ART. 5: RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA' DI AREE**

1. Su richiesta dell'interessato è possibile disporre il rimborso dell'imposta pagata per le aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili; la inedificabilità delle aree deve risultare da atti amministrativi del 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 o regionali.
2. Il diritto al rimborso è riconosciuto alle seguenti condizioni:
  - non siano stati rilasciati permessi di costruire, concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
  - non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti e le disposizioni di cui al comma 1;
  - le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti od i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;

- non siano state poste in essere opere di urbanizzazione di sorta.
3. L'ammontare del rimborso è così determinato:
- per le aree che nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso non siano state coltivate in regime d'impresa è rimborsata l'intera imposta versata;
  - per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area edificabile e quanto dovuto in base al valore agricolo dell'area stessa, ai sensi dell'art. 5, comma 7, del decreto legislativo n. 504/92.
4. Il rimborso compete per non più di cinque anni d'imposta durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore come area edificabile; l'istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile.

#### **ART. 6: ESENZIONI**

1. L'esenzione prevista dall'art. 7 - comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.
2. E' disposta l'esenzione, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 460 del 04.12.97, degli immobili per i quali la soggettività passiva è in capo a organizzazioni non lucrative di utilità sociale (O.N.L.U.S.), qualora tali immobili siano anche utilizzati dalle stesse organizzazioni non lucrative.

#### **ART. 7: ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. E' considerata abitazione principale, per espressa disposizione legislativa e per regolamento, agli effetti dell'applicazione dei benefici dell'aliquota e della detrazione dall'imposta:
- a) l'abitazione nella quale il contribuente e i suoi familiari dimorano abitualmente;
  - b) l'unità immobiliare, di proprietà di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario;
  - c) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o diversamente abile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente a condizione che la stessa non risulti locata;
  - d) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero a condizione che non risulti locata; se il contribuente possiede più unità abitative nel Comune di Russi, viene riconosciuta come abitazione principale una sola di queste, individuata dal contribuente; se possiede più abitazioni nel territorio dello Stato, in diversi Comuni, si considera come tale una sola di queste indicata dal contribuente.

#### **ART. 8: ATTIVITA' DI CONTROLLO**

1. La Giunta Comunale verifica le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie all'ufficio ai fini della gestione del tributo e del controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

2. Con atti della Giunta Comunale possono essere fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili e della potenzialità della struttura organizzativa.
3. Nell'ambito dell'attività di controllo, ai sensi della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 57 e del D. Lgs. n. 446/97, art. 59, comma 1, lettera p) e successive modificazioni, una percentuale non superiore al 10 per cento delle somme regolarmente riscosse nell'anno precedente e non contestate, a seguito della emissione di avvisi di liquidazione e accertamento I.C.I., al netto delle spese di notifica, viene destinata, come compenso incentivante, alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale che ha partecipato a tale attività.
3. La Giunta è competente alla determinazione dei criteri, delle modalità e della percentuale del compenso incentivante da applicarsi nell'anno successivo, tenuto conto dei programmi di accertamento previsti e dell'entità delle somme effettivamente riscosse e non contestate ai sensi del comma precedente; la misura della percentuale compresa tra lo 0,1 e il 10 per cento è annualmente determinata dalla Giunta Comunale, previa concertazione con le Organizzazioni Sindacali e la R.S.U..

#### **ART. 9: ACCERTAMENTO CON ADESIONE**

1. Ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, è introdotto e si applica sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19.06.1997, n. 218 e successive modificazioni, l'istituto dell'accertamento con adesione.
2. Tale istituto viene definito in apposito Regolamento.

#### **ART. 10: VERSAMENTI**

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso; si considerano tuttavia regolarmente eseguiti:
  - a) i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purchè le somme versate rispettino la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso;
  - b) i versamenti effettuati, in caso di successione, da un erede per conto degli altri o a nome del de cuius, limitatamente all'imposta dovuta per il periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto;
  - c) i tardivi versamenti consequenziali ad erroneo pagamento a Comune non competente, semprechè il contribuente interessato provveda al versamento dell'imposta e relativi interessi al Comune di Russi.
2. Con la disposizione di cui al precedente comma 1 non si deroga, comunque, al principio generale sancito nell'art. 10, comma 1, del decreto legislativo n. 504/92 secondo il quale ciascun contitolare risponde dell'obbligazione tributaria limitatamente alla propria quota di possesso, e pertanto laddove il versamento sia unitariamente eseguito lo si deve assumere come se fosse suddiviso in tanti versamenti effettuati da ciascun contitolare proporzionalmente alla propria quota di possesso; gli eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta, sia in sede di liquidazione che di accertamento, od alla irrogazione di sanzioni continuano conseguentemente ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare, per la sua quota di possesso.
3. Il Comune, al fine di razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, in aggiunta o in sostituzione del pagamento

tramite il concessionario della riscossione, può disporre che i pagamenti dell'imposta ed accessori vengano effettuati su conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria medesima, nonché tramite il sistema bancario.

#### **ART. 11: NORME FINALI**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2007.
2. 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.