

COMUNE DI GUILMI
(Provincia di Chieti)

Regolamento
per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili

TITOLO I

Immobili soggetti all'imposta

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Guilmi nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 Dicembre 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.

Articolo 2 - Presupposto dell'imposta

Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli - così come definiti nei successivi articoli di questo titolo - siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

Articolo 3 - Definizione di fabbricato

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto Edilizio Urbano. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Articolo 4 - Definizione di area fabbricabile

Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se l'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.

Sono altresì considerate edificabili:

le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però - in quanto siano limitrofe ad aree inedificate - si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;

le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza e di utilizzabilità di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici e altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;

le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle, infine, soggetti ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;

in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5-bis del Decreto Legge 11 Luglio 1992, n° 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Non sono considerate edificabili:

le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 3 del presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze;

le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;

i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale

dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti o condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della Legge 9 Gennaio 1963, n° 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° Gennaio dell'anno successivo. 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.

Articolo 5 - Definizione di terreno agricolo

Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

TITOLO II Soggetti dell'Imposta

Articolo 6 - Soggetti Passivi

Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 2, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

Per gli immobili di proprietà comunale concessi in locazione a privati, siano essi persone fisiche o società, per attività commerciali, professionali e/o artigianali soggetto passivo è il locatario, se non diversamente specificato nel contratto e/o convenzione di concessione. La relativa imposta è determinata in base alla categoria catastale attribuibile ai fini dell'utilizzazione per i metri quadri complessivamente concessi.

L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente e prevalentemente sul suo territorio.

Articolo 7 - Soggetto Attivo

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune tramite versamento su apposito c/c postale.

TITOLO III Base Imponibile

Articolo 8 - Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 2, come determinato a norma di questo titolo.

Articolo 9 - Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al 1° Gennaio dell'anno di imposizione ed aumentati del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);

-100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria), B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

Articolo 10 - Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico

Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della Legge 1 Giugno 1939, n° 1089 e successive modificazioni ed integrazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, il moltiplicatore di 100 volte.

Articolo 11 - Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministro delle Finanze.

In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19 Aprile 1994, n° 701 con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali.

In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Articolo 12 - Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto

Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nell'articolo precedente, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19 Aprile 1994, n° 701.

In mancanza della rendita proposta a norma del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.

Articolo 13 - Base imponibile delle aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Ai sensi del comma 1, lettera g), dell'art.59 del Decreto Legislativo 27 Dicembre 1997, n° 446, si stabilisce che:

- il valore delle aree fabbricabili collocate all'interno delle zone individuate nel Piano Regolatore Generale o altri strumenti urbanistici è il seguente in riferimento alla classificazione di ciascuna zona:

a)- Zona Tipo 1 (Zona di Completamento) £/mq. 20.000;

b)- Zona Tipo 2 (Zona di Comparto) £/mq. 15.000;

I valori determinanti come sopra, valgono anche per anni successivi, qualora non si deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di Previsione.

Articolo 14 - Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione, in corso di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero edilizio

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della Legge 5 Agosto 1978, n° 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 4,

senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Articolo 15 - Base imponibile dei terreni agricoli

Per terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° Gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del 25%, un moltiplicatore pari a 75.

Articolo 16 - Base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale.

I terreni agricoli posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della Legge 9 Gennaio 1963, n° 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire e fino a 120 milioni di lire;
- b) del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;
- c) del 25% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni e fino a 250 milioni di lire.

Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più Comuni; l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso.

TITOLO IV

Determinazione delle Aliquote e dell'Imposta Riduzioni e Detrazioni

Articolo 17 - Determinazione delle aliquote

L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione di Giunta da adottare entro la data di approvazione del bilancio di previsione con effetto dall'esercizio per cui è stata deliberata e per i successivi fino a nuova determinazione delle tariffe;

Articolo 18 - Diversificazione tariffaria

Fermo quanto stabilito dall'art. 23, comma 3, del presente regolamento, l'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per Mille, né superiore al 7 per Mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopo di lucro.

La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Comune può deliberare una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per Mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

L'aliquota può essere stabilita dal Comune nella misura del 4 per Mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai 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.

La Deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Articolo 19 - Determinazione dell'Imposta

L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel Comune nel periodo d'imposta.

Articolo 20 - Riduzione per i fabbricati inagibili

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 dette condizioni.

Oppure

I fabbricati abbandonati, decadenti, inabitabili, non utilizzabili e di fatto non inutilizzati per qualsiasi fine - sia essa abitazione, cantine, magazzini di deposito, etc. - sono esenti dall'imposta previa richiesta da parte del proprietario e/o possessore. Le caratteristiche di fatiscenza del fabbricato oggetto di imposta ai fini delle fruizione della esenzione di cui al presente articolo, in base alle vigenti norme edilizie del Comune sono identificate nelle sottoriportate fattispecie:

- a)- Strutture solai, tetto, muri perimetrali pericolanti o che presentino lesioni che possono far presagire danni a persone o cose;
- b)- Fabbricati vetusti privi di parti ornamentali o di infissi;
- c)- Fabbricati privi di allacciamenti alla rete idrica, elettrica, telefonica.

L'inagibilità, l'inabitabilità e/o la non utilizzazione è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità, l'inabitabilità e/o la non utilizzazione con dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà ai sensi della Legge 4 Gennaio 1968, n° 15.

Articolo 21 - Nozione di abitazione principale

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche.

Articolo 22 - Unità Immobiliari equiparate all'abitazione principale

Sono equiparate alle abitazioni principali:

le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;

gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari;

Articolo 23 - Detrazione per l'abitazione principale

Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, lire 200.000 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Con la deliberazione di cui all'articolo 18 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a lire 500.000, nel rispetto degli equilibri di bilancio.

L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre 500.000 lire, e fino alla concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo. In tal caso, tuttavia, l'aliquota per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente non può essere deliberata in misura superiore a quella ordinaria.

La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei precedenti commi 2 e 3 può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO V Norme Finali

Articolo 24 - Comunicazione delle variazioni concernenti la soggettività passiva

Entro il 31 Dicembre i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni nella titolarità dei diritti reali relativi agli immobili soggetti al tributo, e le cause che hanno determinato il diritto ad un'esenzione ovvero quelle che lo hanno fatto cessare. L'unità immobiliare deve essere identificata attraverso i suoi dati catastali ovvero, in mancanza di detti dati e se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l'indirizzo, il numero civico, il piano, la scala e l'interno.

E' in facoltà della Giunta di approvare, su proposta del Funzionario Responsabile all'applicazione del tributo, il modello per la comunicazione di cui al comma precedente, ma sono valide anche le comunicazioni redatte senza l'impiego del modello, sempre che contengano tutti i dati necessari.

Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero presentate al Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione e/o in mancanza dei dati necessari all'identificazione dell'immobile, il Comune invita l'interessato a regolarizzarla, assegnandogli un termine non inferiore a quindici giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.

Il Funzionario responsabile dell'applicazione del tributo ricorda alla cittadinanza l'esecuzione dell'adempimento previsto da questo articolo con manifesti da far affiggere almeno quindici giorni prima e con altre forme di informazione.

Articolo 25 - Immobili appartenenti a più soggetti passivi

Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione fatta da uno dei contitolari libera gli altri, a condizione che questi ultimi siano menzionati nella comunicazione.

Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n° 2) del Codice Civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio.

Articolo 26 – Accertamento e liquidazione

Il comune controlla le dichiarazioni e le denunce presentate ai sensi dell'articolo 10, verifica i versamenti eseguiti ai sensi del medesimo articolo e, sulla base dei dati ed elementi direttamente desumibili dalle dichiarazioni e dalle denunce stesse, nonché sulla base delle informazioni fornite dal sistema informativo del Ministero delle finanze in ordine all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e dei redditi dominicali, provvede anche a correggere gli errori materiali e di calcolo e liquida l'imposta. Il comune emette avviso di liquidazione, con l'indicazione dei criteri adottati, dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle sanzioni ed interessi dovuti; l'avviso deve essere notificato al contribuente entro il termine di decadenza.

Il comune provvede alla rettifica delle dichiarazioni e delle denunce nel caso di infedeltà, incompletezza od inesattezza ovvero provvede all'accertamento d'ufficio nel caso di omessa presentazione. A tal fine emette avviso di accertamento motivato con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi; l'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione o la denuncia ovvero, per gli anni in cui queste non dovevano essere presentate, a quello nel corso del quale è stato o doveva essere eseguito il versamento dell'imposta. Nel caso di omessa presentazione, l'avviso di accertamento deve essere notificato entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o la denuncia avrebbero dovuto essere presentate ovvero a quello nel corso del quale è stato o doveva essere eseguito il versamento dell'imposta.

Ai fini dell'esercizio dell'attività di liquidazione ed accertamento i comuni possono invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

Con delibera della giunta comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

Al predetto funzionario compete una indennità pari a pari a 3/12 della retribuzione tabellare di livello.

Articolo 27 – Riscossione coattiva

Le somme liquidate dal comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità e nei termini indicati nell'avviso di liquidazione o dell'avviso di accertamento, sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo secondo le disposizione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 gennaio 1988, n. 43, e successive modificazioni.

Articolo 27 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 1999.-