



COMUNE DI CERVERE

Provincia di CUNEO

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE

DELLA

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

**ALLEGATO "A" ALLA D.C.C. N. 04
DEL 26/03/2007**

**MODIFICATO CON D.C.C. N. 52
DEL 22/12/2007**

ART. 1

OGGETTO E SCOPO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'Imposta Comunale sugli Immobili di cui al D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni, ed è emanato ai sensi del combinato disposto degli art. 52 e 59 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, nonché dell'art. 50 della Legge 27/12/1997, n. 449.

ART. 2

ESENZIONI

1. In deroga alle disposizioni di cui alla lettera a) comma 1, dell'art. 7, del D.Lgs. n. 504/1992, sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti Enti, dalle Aziende unità sanitarie locali ancorché non siano destinati esclusivamente a compiti istituzionali.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica solo ai fabbricati. Qualora risultino posseduti più fabbricati, la esenzione si applica a quello che possiede la rendita catastale più bassa.
3. Relativamente ai fabbricati posseduti da comuni, l'agevolazione si applica solo a condizioni di reciprocità.
4. L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera 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'articolo 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'articolo 16, lettera a) della legge 20/05/1985, n. 222, sempreché le predette attività non abbiano esclusivamente natura commerciale.
5. Qualora ricorrano le condizioni previste nel comma 4, l'esenzione si estende anche ai fabbricati posseduti ed utilizzati delle ONLUS regolarmente registrate all'anagrafe istituita presso il Ministero delle Finanze, alle condizioni previste nei commi 2, 3 e 4 del presente articolo. Si applica la disposizione contenuta nel secondo periodo del comma 2.
6. Si dispone l'esonero dal versamento del tributo qualora l'importo acconto e saldo relativo ad un singolo anno di imposta non sia superiore ad € 4,00. *(comma aggiunto con D.C.C. n. 52 del 22/12/2007)*

ART. 3

PERTINENZE DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI

1. Si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in 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.
2. Ai fini del comma 1, si intende per pertinenza: il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, classificate o classificabili nelle Cat. C/2, C/6 e C/7.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano a essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs. n. 504/1992 e

successive modificazioni, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del relativo 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 1 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.

4. Per beneficiare della eventuale aliquota ridotta deliberata per l'abitazione principale nonché della eccedenza della detrazione che non ha trovato capienza nell'imposta dovuta per quest'ultima, gli interessati devono presentare, direttamente o a mezzo posta o a mezzo fax o via telematica, all'Ufficio tributi, apposita dichiarazione, da prodursi entro la prima scadenza per il pagamento successiva al verificarsi di tale situazione. La dichiarazione, così presentata, produce i suoi effetti anche per gli anni d'imposta successivi, qualora permanga la medesima situazione. In caso di variazioni successive, il soggetto passivo deve presentare dichiarazione entro la prima scadenza di pagamento successiva al venir meno della vecchia situazione. La sottoscrizione delle dichiarazioni deve essere apposta in presenza del Funzionario Comunale incaricato o in alternativa le dichiarazioni possono essere presentate unitamente a copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

ART. 4

ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 del D.Lgs. n. 504/1992, s'intende per abitazione principale quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, o la detiene a titolo di locazione finanziaria, e i suoi familiari dimorano abitualmente. Per dimora abituale si intende, salvo prova contraria, quella in cui il soggetto passivo ha la residenza anagrafica. Rientrano, pertanto, in tale ipotesi quelle eccezionali particolari situazioni, debitamente documentate, per le quali un soggetto dimori abitualmente in un luogo diverso dalla residenza anagrafica.
2. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa, sono equiparate all'abitazione principale:
 - a) l'unità immobiliare (l'abitazione e sue pertinenze) 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'UTE regolare richiesta di unificazione catastale delle unità medesime
3. Per beneficiare delle agevolazioni di cui al comma 2, il soggetto interessato deve attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione per l'abitazione principale, mediante autocertificazione, resa ai sensi di legge, sulla cui veridicità il comune si riserva di effettuare verifiche circa i fatti in essi dichiarati, e, nel caso che la stessa risulti mendace, di darne segnalazione alla Procura della Repubblica.
4. L'autocertificazione deve essere consegnata entro la prima scadenza utile di pagamento successiva al verificarsi della condizione e produce effetti anche per gli anni d'imposta successivi. In caso di variazione che comporti la decadenza del beneficio, il soggetto deve darne tempestiva notizia, a mezzo dichiarazione resa ai

sensi di legge, entro la prima scadenza di pagamento successiva al venir meno della situazione.

ART. 5

RIMBORSO PER LE AREE DIVENUTE INEDIFICABILI

1. L'imposta comunale sugli immobili pagata per le aree successivamente divenute inedificabili dovrà essere rimborsata a decorrere dall'anno d'imposta corrispondente all'entrata in vigore dello strumento urbanistico che aveva dichiarato le aree edificabili.
2. Il rimborso dovrà essere disposto entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza dell'interessato, entro il termine di decadenza di cinque anni dalla data in cui è stato accertato il diritto al rimborso. Sull'importo da rimborsare sono dovuti gli interessi legali nella misura vigente tempo per tempo, calcolati con maturazione giorno per giorno.
3. Condizione indispensabile per il riconoscimento del diritto al rimborso è :
 - a) che le varianti Comunali agli strumenti urbanistici generali od 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, nazionali e regionali, approvate definitivamente
 - b) che il soggetto passivo non abbia intrapreso alcuna attività contenziosa avverso il provvedimento da cui consegue la inedificabilità;
 - c) che non vi sia iniziata o vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte di essa, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

ART. 6

VALORE AREE EDIFICABILI

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nei casi in cui l'Imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti per zone omogenee, nella tabella "A" allegata al presente regolamento.
2. La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della giunta comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso sull'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

ART. 7

FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. Lo stato di degrado strutturale deve essere tale da rendere il fabbricato diroccato e pericolante, da richiedere interventi di integrale demolizione e ricostruzione.
2. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Non sono da considerarsi inagibili o inabitabili gli

immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento.

3. L'inagibilità o inabilità può essere dimostrata dal contribuente:
 - a) se c'è stata ordinanza sindacale di demolizione o ripristino;
 - b) mediante perizia eseguita da Tecnico abilitato iscritto all'Ordine o Collegio Professionale incaricato dal contribuente con spese a suo carico;
 - c) mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi di legge; il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione tramite il proprio Ufficio Tecnico.
4. La riduzione dell'imposta si applica dalla data di presentazione all'ufficio tributi della perizia oppure della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità.
5. La dichiarazione di variazione I.C.I. deve comunque essere presentata, ai sensi di legge, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui l'immobile è diventato inagibile o inabitabile. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dell'immobile deve essere portata a conoscenza del Comune con le medesime modalità ed entro gli stessi termini.

ART. 8

VERSAMENTI EFFETTUATI ANCHE DA CONTITOLARI

1. L'imposta è versata, di regola, autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia, limitatamente ai periodi di imposta antecedenti alla entrata in vigore del presente regolamento, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto di un altro contitolare, sono considerati regolarmente eseguiti, purché il versamento medesimo si riferisca alla totalità dell'imposta dovuta sul cespite posseduto in proprietà e sempreché sia stata presentata dichiarazione o denuncia congiunta.
2. In assenza di dichiarazione o denuncia ICI congiunta, ai fini della validità del versamento, il soggetto passivo che ha effettuato i versamenti è tenuto a presentare apposita dichiarazione, contenente il proprio consenso, la rinuncia al rimborso e la specificazione delle quote d'imposta spettanti ai singoli comproprietari, nonché a fornire la descrizione dell'immobile o degli immobili al quale il versamento si riferisce. Nel caso in cui i versamenti effettuati dal contitolare non coprano totalmente l'imposta dovuta, gli stessi vengono ritenuti validi a condizione che il soggetto contitolare che ha effettuato il versamento esprima, in forma scritta, il proprio consenso a rinunciare al rimborso della parte di imposta versata in eccedenza e l'altro contitolare provveda a versare la differenza d'imposta dovuta con le relative sanzioni ed interessi.
3. Si considerano, inoltre, validi i versamenti effettuati dagli eredi a nome del de cuius, a condizione che degli avvenuti versamenti ne sia stata data comunicazione entro 60 giorni dalla data del versamento stesso.
4. Per contitolari, si intendono quei soggetti che godono sull'immobile, per quota parte, un diritto reale. E' esclusa, in ogni caso, validità del versamento effettuato dal nudo proprietario per conto dell'usufruttuario.

ART. 9

DICHIARAZIONI ED ACCERTAMENTO

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili, con esclusione di quelli esenti, su apposito modulo approvato annualmente dal Ministero dell'economia e delle finanze, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio, solo per le ipotesi in cui debba essere comunicato il diritto a

beneficiare di riduzioni d'imposta ed, in ogni caso, laddove i dati rilevanti ai fini dell'imposta siano contenuti in atti per i quali non siano applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del D.Lgs 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare nelle forme sopra indicate le modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate.

Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata dichiarazione congiunta; 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.

2. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.
3. 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 dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini sono contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del D.Lgs 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.
4. Tenuto conto dei costi per l'accertamento e la riscossione, non si procede all'accertamento, o alla iscrizione a ruolo per crediti d'imposta fino all'importo di € 12,00, comprensivo o costituito solo da sanzioni amministrative o interessi, con riferimento ad ogni periodo di imposta.
5. Non si procede al rimborso qualora l'importo del debito, comprensivo degli interessi, risulti inferiore ad Euro 12,00.
6. Il Funzionario responsabile dell'imposta, avrà cura di prendere tutte le iniziative utili per il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione con apposito atto deliberativo dalla Giunta Comunale.

ART. 10

ACCERTAMENTO CON ADESIONE

1. E' introdotto, ai sensi del D.Lgs. n. 218/1997, l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente.
2. La procedura di accertamento con adesione è attivabile esclusivamente per gli accertamenti dell'ufficio.

3. Il ricorso all'accertamento con adesione presuppone la presenza di materiale concordabile e, quindi, di elementi suscettibili di apprezzamento valutativo, per cui esulano dal campo applicativo dell'istituto le questioni "di diritto" e tutte le fattispecie nelle quali l'obbligazione tributaria è determinabile sulla base di elementi certi.
4. Competente alla definizione dell'accertamento con adesione del contribuente è il Funzionario responsabile dell'imposta comunale sugli immobili, di cui all'art. 11, comma 4, del D.Lgs. n. 504/1992.
5. La definizione non esclude l'esercizio dell'ulteriore azione accertatrice, nei confronti di un contitolare di un contribuente nei cui riguardi è intervenuta la definizione.
6. L'accertamento definito con adesione non è soggetto ad impugnazione e non è integrabile o modificabile da parte dell'ufficio.
7. A seguito della definizione, le sanzioni dovute si applicano nella misura di un quarto del minimo previsto dalla legge.
8. La procedura per l'accertamento con adesione può essere attivata:
 - a) ad iniziativa dell'ufficio responsabile dell'imposta, prima della notifica dell'accertamento;
 - b) ad iniziativa dell'ufficio responsabile dell'imposta in concomitanza con la notifica dell'avviso di accertamento;
 - c) ad istanza del contribuente, nei cui confronti sia stato notificato avviso di accertamento non preceduto dall'invito di cui al punto a) e b).
9. La presentazione dell'istanza anche da parte di un solo obbligato in solido, comporta la sospensione per tutti i coobbligati, dei termini per l'impugnazione dell'atto ed in tal caso, l'accertamento con adesione del contribuente può essere definito anche da uno solo degli obbligati. Il valore definito vincola l'ufficio ad ogni ulteriore effetto, limitatamente agli immobili oggetto dell'accertamento. Sono escluse adesioni parziali riguardanti il medesimo immobile; se nello stesso atto di accertamento sono contenuti più immobili, il contribuente può addivenire alla definizione anche per un solo immobile.
10. L'atto di accertamento con adesione è redatto in forma scritta in duplice esemplare, sottoscritto dal contribuente e dal Funzionario Responsabile dell'Imposta Comunale sugli immobili. Nell'atto sono indicati, separatamente per ciascun immobile, gli elementi e la motivazione su cui la definizione si fonda, nonché la base imponibile concordata, l'importo della maggior imposta e delle sanzioni dovute, anche in forma rateale.
11. Il versamento delle somme dovute per effetto dell'accertamento con adesione è eseguito entro 20 giorni dalla redazione dell'atto di cui al comma 8, con le modalità di esecuzione dei versamenti stabiliti dal presente regolamento, o ratealmente in un massimo di otto rate trimestrali di pari importo o in un massimo di dodici rate trimestrali se le somme dovute superano l'importo di € 5.000,00 (euro cinquemila e centesimi zero), l'importo della prima rata deve comunque essere versato entro il termine prestabilito di 20 giorni. Sull'importo delle rate corrisposte mensilmente sono dovuti gli interessi a scalare, calcolati al saggio legale.
12. Per i versamenti in forma rateale è prevista la prestazione della garanzia con polizza fidejussoria.
13. La definizione si perfeziona con il versamento di cui al comma 9 e con la eventuale, prestazione di garanzia di cui al comma 10.
14. Per quanto non regolamentato in materia, si fa espresso rinvio alle norme contenute del D. Lgs. n. 218/1997.

ART. 11
RENDITE CATASTALI:
ACCOGLIMENTO DI RICORSO O DI ISTANZA DI RETTIFICA DI
CLASSAMENTO DA PARTE DELL'U.T.E.

1. In deroga a quanto dispone l'art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 504/1992, in caso di riclassamento dell'immobile e attribuzione di rendita effettiva a seguito di istanza dell'interessato all'Ufficio del Territorio o a seguito di decisione di ricorso alla Commissione Tributaria, la nuova rendita, sia che risulti superiore o inferiore a precedente rendita attribuita, ha efficacia dalla data in cui è stata presentata la originaria richiesta di accatastamento.
2. La retroattività delle rendite, modificate in autotutela dall'Ufficio del Territorio o dalla Commissione Tributaria, produce effetti dalla data dell'originaria rendita attribuita, oggetto di contestazione.
3. Non si procede a rimborsi per i rapporti già esauriti.

ART. 12
FABBRICATI DICHIARATI CON RENDITA PRESUNTA
ACCERTAMENTI E RIMBORSI

1. Relativamente ai fabbricati, a suo tempo dichiarati ai sensi del comma 4, dell'articolo 5, del D.Lgs. n. 504/1992, le cui le rendite risultino attribuite e messe in atti dal catasto fino al 31 dicembre 1999, ancorché notificate ai contribuenti mediante affissione all'Albo Pretorio, il Comune provvede alla liquidazione della maggiore imposta dovuta per gli anni pregressi senza applicazione di sanzioni ed interessi e al rimborso delle somme versate in eccedenza senza applicazione di interessi.
2. Se le rendite di cui al precedente comma risultano in atti dal 1° gennaio 2000, il Comune, avuta notizia dagli Uffici del Dipartimento del Territorio dell'avvenuta notifica al contribuente delle stesse, provvede alla liquidazione della maggiore imposta dovuta, anche per gli anni pregressi, senza applicazione di sanzioni ed interessi e al rimborso delle maggiori somme eventualmente versate, senza applicazione di interessi.

ART. 13
COMPENSO INCENTIVANTE AL PERSONALE

1. E' istituito, in questo comune, finalizzato al potenziamento dell'ufficio tributario e alla produttività del personale, un fondo speciale alimentato annualmente con l'accantonamento dell'8% (otto per cento) delle riscossioni dell'imposta in sede di liquidazione ed accertamento.
2. Le somme di cui al comma 1, entro il 31 dicembre di ogni anno, saranno ripartite dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo, nel rispetto di criteri di precedenza e di equità dalla stessa prestabiliti.

ART. 14
DISPOSIZIONI FINALI

1. Le disposizioni di cui ai precedenti articoli si applicano per gli immobili per i quali questo comune è soggetto attivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 504/1992, e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

2. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007 e sostituisce tutte disposizioni previgenti in materia; unitamente alla Deliberazione di approvazione, viene trasmesso al Ministero delle Finanze entro trenta giorni dalla data in cui è divenuto esecutivo ed è reso pubblico, mediante avviso, da pubblicare nella GAZZETTA UFFICIALE.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si fa rinvio alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 30/12/1992, n. 504, al D.Lgs. 15/12/1997 n. 446 ed ai DD.Lgss. nn. 471, 472, e 473, del 18/12/1997 e successive modificazioni, concernenti la riforma tributaria delle sanzioni non penali, nonché alla Legge 27/07/2000, n. 212, recante disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente.