

**REGOLAMENTO DELL' IMPOSTA  
COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1 - Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli art. 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n.446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di Legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento Generale delle Entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione consiliare n. 61 del 05.11.1998, nonché le disposizioni normative di cui al D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni.

### **Articolo 2 - Area Fabbricabile**

1. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art.2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/1992, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, dal momento in cui questo risulta definitivamente approvato ed esecutivo. Le aree fabbricabili si dividono in:
  - a) aree inedificate,
  - b) aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in corso di costruzione ovvero di ristrutturazione totale un fabbricato,
  - c) aree soggette a vincolo di inedificabilità temporanea.
2. L'area che nel catasto urbano risulta asservita a fabbricato costituisce pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art.2, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 504/1992; essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.
3. I competenti uffici e servizi comunali, su richiesta del contribuente, attestano se un area sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo.

### **Articolo 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
2. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, con deliberazione adottata ai sensi degli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 446/1997 il Comune determina periodicamente, con scadenza almeno biennale, e per zone omogenee valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio.
3. I valori di riferimento di cui al comma 2 possono essere abbattuti a fronte di situazioni particolari che comportano limitazioni oggettive alla edificabilità. Con la deliberazione di cui al citato comma possono essere stabiliti i limiti minimi e massimi per tali abbattimenti.

### **Articolo 4 - Valore di stima**

1. Il valore di cui al precedente articolo rappresenta un valore medio di stima da confrontare col valore dichiarato dal contribuente.

2. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori di stima, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

### **Articolo 5 - Decorrenza**

1. Per le aree fabbricabili da nuovi strumenti urbanistici durante il periodo di vigenza del presente regolamento, l'imposta si applica dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della loro approvazione definitiva.
- 

## **TITOLO II: AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo 6 - Riduzioni per i fabbricati inagibili**

1. La riduzione di cui all'art. 8 del D.Lgs. 504/92 si applica nei seguenti casi:
  - a) fabbricati rientranti nelle ipotesi di inagibilità o inabitabilità previste dal regolamento d'igiene, e di fatto non utilizzati;
  - b) ipotesi di fatiscenza sopravvenuta, individuate secondo gli stessi criteri di cui al punto precedente, a condizione che la fatiscenza non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definiti dall'art. 31, lett. a) e b), della Legge n. 457/78.
2. Nei casi previsti dall'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/92, non si applicano le disposizioni di cui al comma 1, in quanto la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area.
3. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere certificato dal contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni.
4. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico.
5. In ogni caso, la riduzione prevista dal comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

### **Articolo 7 - Abitazione principale**

1. L'unità immobiliare adibita ad abitazione principale é quella in cui il soggetto passivo ha la propria dimora abituale.
2. Si considerano inoltre abitazioni principali e come tali assoggettabili alla corrispondente aliquota:
  - a) l'abitazione concessa dal proprietario in uso gratuito ai familiari in linea retta fino al 1° grado, a condizione che costoro abbiano fissato in tale unità immobiliare la propria residenza;
  - b) l'abitazione di proprietà di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari e residenti nel Comune di Pogliano;

- c) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
  - d) il caso di due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso di abitazione principale dallo stesso contribuente, a condizione che venga comprovato che è stata presentata regolare richiesta di variazione all'Ufficio del Territorio ai fini dell'unificazione delle diverse unità in un'unica unità abitativa. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;
  - e) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari entro il 1° grado.
- Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, anche mediante autocertificazione.

### **Articolo 8 - Estensione delle agevolazioni previste per le abitazioni principali**

1. Le cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti e quant'altro costituisce pertinenza di un'abitazione principale e sia destinato durevolmente a servizio di questa, anche se iscritti distintamente in Catasto, usufruiscono dell'aliquota ridotta prevista per la stessa, purché siano utilizzati dal proprietario dell'unità immobiliare o dai suoi conviventi. L'agevolazione è attribuita alle pertinenze situate nello stesso stabile dell'abitazione principale o ad una distanza non superiore a 200 m.
2. Fermo restando che la detrazione spetta solo per l'abitazione principale, qualora l'importo della detrazione sia superiore all'imposta dovuta per l'abitazione principale, l'eccedenza può essere detratta dall'imposta dovuta per le pertinenze di cui al precedente comma.

### **Articolo 9 - Immobili posseduti da organizzazioni non lucrative**

1. L'esenzione dall'imposta prevista dall'art. 7, comma 1, lett. I) del D.Lgs. 504/92, si applica agli immobili utilizzati esclusivamente per lo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a) della legge 20 maggio 1985, n. 222 dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del D.Lgs. 04.12.1997 n.460 e che abbiano dato al Ministero delle Finanze la comunicazione richiesta dall'art.11 dello stesso decreto 460.
2. La suddetta esenzione è concessa a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dalle organizzazioni.

### **Articolo 10 - Conduzione diretta**

1. Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.
2. Per le aree fabbricabili su cui i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale esercitano la attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali possono ottenere, su loro specifica richiesta, la tassazione quale

terreno agricolo per i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale. La tassazione quale terreno agricolo é concessa a condizione:

- a) che il coltivatore diretto e l'imprenditore agricolo a titolo principale tragga dalla conduzione del fondo almeno l'50% del proprio reddito e che dedichi all'attività agricola almeno la metà del tempo destinato alla propria attività lavorativa.
  - b) che il contribuente non abbia eseguito opere di urbanizzazione o, comunque, lavori di adattamento del terreno necessari per la successiva edificazione;
3. Nel caso di contitolarità di un diritto reale sul terreno, le disposizioni di cui all'art. 58, comma 2, del D.Lgs. n.446/97 si applicano soltanto per i soggetti di cui al precedente comma.
  4. La comunicazione relativa al possesso dei requisiti di cui ai commi precedenti , deve essere presentata, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si é verificata la fattispecie impositiva al funzionario responsabile della gestione del tributo.

Tale comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi fino a quando ne ricorrono le condizioni.

---

### **TITOLO III: DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

#### **Articolo 11 – Dichiarazioni**

1. Per gli obblighi di dichiarazione o denuncia degli immobili posseduti da parte dei soggetti passivi d'imposta si applicano le disposizioni dell'art.10 del D.lgs. 504/1992.

#### **Articolo 12 - Accertamento con adesione**

1. Si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri del D.Lgs. n. 218 del 19/6/1997 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento per l'applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione vigente in questo comune.
2. L'istituto dell'accertamento con adesione è applicabile purché sussista materia concordabile ossia suscettibile di apprezzamento valutativo e l'obbligazione non sia determinabile sulla base di elementi certi.

#### **Articolo 13 - Attività di controllo**

1. La Giunta Comunale, verificate le potenzialità della struttura organizzativa, decide le azioni di controllo dell'evasione del tributo, perseguendo obiettivi di equità fiscale ed individuando come strumenti di verifica anche eventuali collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche dati.
2. Con apposito atto deliberativo, in sede di approvazione del PEG o con atto successivo, sentito il funzionario responsabile d'imposta, la Giunta Comunale fissa ogni anno le direttive da seguire per le operazioni di accertamento e di verifica tributaria, indicando gli obiettivi da perseguire, le priorità e le risorse da impiegare.

3. Ai sensi dell'art. 59, 1<sup>a</sup> comma, lett. p), del D.Lgs. 446/1997, al potenziamento dell'Ufficio Tributi comunali per la gestione dell'ICI può essere destinata annualmente una quota del gettito dell'ICI risultante dall'ultimo rendiconto della gestione commisurata al grado di realizzazione di particolari obiettivi o comunque, di fronte a risultati migliorativi.
- 

## **TITOLO IV: VERSAMENTI E RIMBORSI**

### **Articolo 14 - Versamenti**

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 12 del Regolamento generale delle entrate tributarie, si stabilisce che il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché altre forme di pagamento tramite sistema bancario.
2. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso: il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma imposizione tributaria.
3. Per gli anni di vigenza del presente regolamento si considerano regolarmente eseguiti:
  - a) i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
  - b) i versamenti effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto.
4. Laddove il versamento sia unitariamente eseguito, si considera effettuato da ciascun contribuente proporzionalmente alla propria quota di possesso.
5. In caso di provvedimenti diretti al recupero della maggiore imposta dovuta ed al calcolo degli interessi questi sono emessi nei confronti di ciascun contitolare, proporzionalmente alla propria quota di possesso.
6. Nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio socio-economico accertate dai servizi sociali del comune, a seguito di istanza del contribuente, il funzionario responsabile d'imposta può concedere una rateazione del versamento dell'imposta, fino ad un massimo di 4 rate trimestrali, senza l'applicazione degli interessi legali.
7. Nel caso di accertamento riguardante più anni d'imposta, qualora l'importo complessivo, comprensivo di sanzioni ed interessi, sia superiore a lire due milioni, su richiesta del contribuente, può essere concessa una rateizzazione fino a un massimo di 4 rate trimestrali a fonte di fideiussione tramite istituto di credito, con l'applicazione degli interessi calcolati al tasso legale vigente.
8. Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata il debitore decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro trenta giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.

9. Il versamento della prima rata deve avvenire entro il termine previsto per il pagamento in via ordinaria; sulle restanti rate sono dovuti gli interessi al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

### **Articolo 15 - Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento.
2. E' comunque riconosciuto il rimborso oltre il termine triennale nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo comune per immobili ubicati in altro comune, fino a quando sono possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo. Ove il contribuente ed il comune soggetto attivo del tributo siano consenzienti, la somma dovuta a titolo di rimborso per tributo ed interessi maturati può essere versata direttamente al comune stesso.

### **Articolo 16 – Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

1. Per le aree divenute in edificabili a seguito di variazioni degli strumenti urbanistici, il contribuente ha diritto al rimborso della maggiore imposta versata tra quella dovuta, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, e quella eventualmente dovuta in quanto terreno agricolo ai sensi dell'art. 5, comma 7 dello stesso Decreto Legislativo.
  2. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:
    - a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
    - b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti;
    - c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
    - d) non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
  3. Il rimborso compete per non più di 3 periodi d'imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.
  4. Il rimborso è richiesto dal contribuente interessato con l'attestazione della esistenza delle condizioni di cui al precedente comma 2, lett. a) e lett. B), e secondo le modalità e termini previsti dall'art. 13 del D.Lgs. n. 504/1992.
-

## **TITOLO V: GESTIONE ESTERNA**

### **Articolo 17 – Affidamento a soggetto terzo**

- 1.** Il servizio di gestione, liquidazione, accertamento, riscossione (anche coattiva) delle entrate tributarie può essere gestito direttamente dal Comune o affidato a soggetto terzo individuato ai sensi dell'art. 52, comma 5, del Decreto Legislativo 446/97 e dell'art. 113 del Decreto Legislativo 267/00. In caso di affidamento a soggetto terzo, allo stesso soggetto possono essere affidate dal Comune la gestione e/o la riscossione di altre entrate, non tributarie.
- 2.** In caso di affidamento del servizio a soggetto terzo, a quest'ultimo, che acquista la qualifica di responsabile dell'entrata, sono attribuite tutte le funzioni e tutti i poteri necessari alle attività di gestione, liquidazione, accertamento e riscossione (anche coattiva) dell'entrata affidata.
- 3.** La riscossione coattiva delle entrate del Comune può avvenire anche attraverso la procedura indicata dal R.D. 14 aprile 1910 n. 639.

## **TITOLO VI : DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Articolo 18 - Rinvio**

- 1.** Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme di disciplina generale dell'imposta comunale sugli immobili.
- 2.** Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia.

### **Articolo 19 - Entrata in vigore**

- 1.** Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.