

COMUNE DI CHIUSI DELLA VERNA

PROVINCIA DI AREZZO

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 28/11/1998,
parzialmente modificato ed integrato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 9 del
27/03/2006 e n. 11 del 28/03/2007

INDICE

ART. 1 - Oggetto dei Regolamento

ART. 1bis – Descrizione di fabbricati ed aree

ART.2 - Estensione delle agevolazioni alle pertinenze delle abitazioni principali

ART.3 - Utilizzo detrazione prevista per le abitazioni principali

ART. 3bis - Esenzioni

ART.4 - Definizione dei valori delle aree fabbricabili
modificato con atto C.C. n° 12/2007 (1)

ART. 4bis – Aree divenute inedificabili

ART.5 – Modalità di versamento

ART.6 - Differimento dei termini e versamenti rateali dell'imposta

ART.7 - Semplificazione e razionalizzazione del procedimento di accertamento e di controllo

ART.8 – Potenziamento Ufficio Tributi

ART.9 - Autotutela, accertamento con adesione, conciliazione giudiziale

ART. 10 - Rinvio

ART. 11 - Entrata in vigore

ART. 12 - Norme finali

Art. 1
Oggetto dei Regolamento

Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili ad integrazione delle disposizioni contenute nel Capo 1 del D.Lgs. 504/92 nel Comune di CHIUSI DELLA VERNA, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt.52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997 ri.446 e da ogni altra disposizione normativa.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta ICI e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 1 bis
Descrizione di fabbricati ed aree
(inserito con atto consiliare n. 11 del 28/3/2007)

Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:

- a) per fabbricato si intende 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 che ne costituisce pertinenza; 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 od accatastato;
- b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità' di espropriazione per pubblica utilità. Ai fini della individuazione della edificabilità è sufficiente che lo strumento urbanistico generale risulti semplicemente adottato dal comune, ancorchè non ancora approvato dalla regione, senza che abbia alcuna rilevanza il fatto che sia stato adottato anche lo strumento attuativo del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, 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. L'attribuzione della natura edificabile viene comunicata al proprietario dall'Ufficio comunale Urbanistica mediante servizio postale, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del soggetto passivo.
- c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

Art.2
Estensione delle agevolazioni alle pertinenze delle abitazioni principali

Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili si considera parte integrante dell'abitazione principale la sua pertinenza anche se distintamente iscritta in catasto. Si intende per pertinenza il garage o box o posto-auto – accatastato in categoria C6 - che sia ubicato nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale. Resta inteso che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale traducendosi l'agevolazione suddetta nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Art.3
Utilizzo detrazione prevista per le abitazioni principali

Ai sensi dell'art.59, primo comma, lettera e), del D.Lgs.446/107, le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti entro il primo grado sia in linea retta (figli, genitori) che collaterale (fratelli, sorelle) sono considerate abitazioni principali ai fini dell'utilizzo della detrazione di imposta limitatamente ad una sola unità immobiliare oltre la propria abitazione principale.

Per usufruire dell'agevolazione prevista dal comma precedente il parente deve essere residente nella suddetta abitazione e si deve comunicare annualmente con lettera scritta all'Ufficio comunale tributi le generalità del parente che usufruisce dell'immobile così come previsto dal comma precedente.

Ai sensi dell'art. 3, comma 56, della L. 662/96 viene considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Art.3 bis
Esenzioni
(inserito con atto consiliare n. 9 del 27/3/2006)

1. L'esenzione di cui al punto i) dell'art. 7 del D.Lgs. 504/92 concernente gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87 comma 1 lett. c) del D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e successive modifiche ed integrazioni, si applica soltanto ai fabbricati direttamente posseduti dai predetti soggetti, purchè destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività istituzionale dell'Ente, ricompresa tra quelle di cui alla citata lett. i) dell'art.7, ed effettivamente utilizzati.
2. Le condizioni di cui al comma precedente potranno essere attestate da parte dei contribuenti mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 4 L. 15/68 nelle forme di legge, con possibilità di successiva verifica, da parte dell'ufficio, in ordine alla veridicità di quanto dichiarato.
3. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art.4
Definizione del valore delle aree fabbricabili
(modificato con atto consiliare n. 12 del 28/3/2007)

Ai fini della definizione del valore delle aree fabbricabili, sono presi come riferimento l'esperienza dell' U.T.E di Arezzo e dell'Ufficio del Registro di Arezzo, e sentiti anche Tecnici di provata esperienza in materia sono individuate tre diverse zone del territorio comunale e più precisamente: Capoluogo e dintorni, Corsalone e Vallebona, Vallesanta e frazioni.

Di conseguenza i valori immobiliari attribuibili sono i seguenti:

STIMA DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI DELLE
VARIE ZONE AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

ANNO 1998	Capoluogo e dintorni (Tavola 1 del P. di F.)	Corsalone-Vallebona (Tav. 7 e Tav. 5/2)	Vallesanta e frazioni (Tavv.2,3,4,5/1,6)
-----------	---	---	---

Zone B di completa mento residenziali,	20.000	25.000	15.000
Zone C di espansione Residenziale e PEEP	10.000	15.000	10.000
Zone D1 e D2 di com- pletamento art/indus.	20.000	40.000	8.000
Zone D3 Art.industr. Di espansione	10.000	20.000	5.000
F3 completamento Attrezzature ricettive	20.000	20.000	15.000

Note.

1. Le aree, le particelle catastali, da assoggettare ad imposta, sono quelle in cui non si rileva la presenza di edifici già considerati ai fini ICI.
2. I valori si riferiscono all'unità di superficie.
3. I valori si riferiscono all'anno di imposizione 1998, per gli anni pregressi viene fissato un abbattimento annuo del 3,7%.
4. Le particelle di dimensioni che di fatto non consentano utilizzazioni possono subire decrementi di valore.
5. Le particelle che di fatto si trovino in condizioni di particolare difformità dalla classificazione sopra definita, potranno essere assoggettate a riduzioni di valore quando l'istanza sia adeguatamente motivata.
6. La cartografia di riferimento è quella dello strumento urbanistico vigente e la documentazione catastale aggiornata.

Il valore delle aree fabbricabili sarà poi rivalutato sulla base degli indici ISTAT a partire dall'anno 2000. La rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l'aumento intercorso tra il mese di gennaio ed il mese di dicembre dell'anno immediatamente precedente.

La rivalutazione sarà calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, mensilmente pubblicati dall'ISTAT.

Il nuovo valore sarà determinato dalla Giunta Municipale, sentito il parere del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, entro e non oltre il 31 marzo di ogni anno.

La deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi e ne sarà data la massima pubblicità.

Art. 4 bis
Aree divenute in edificabili
(inserito con atto consiliare n. 11 del 28/3/2007)

1. In caso di aree divenute inedificabili dopo l'approvazione di un nuovo Regolamento Urbanistico o per varianti agli strumenti urbanistici, non si provvede al rimborso delle somme versate per l'imposta comunale sugli immobili sino dal momento del riconoscimento di edificabilità dell'area.
2. In riferimento all'anno di approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico o delle varianti agli strumenti urbanistici, si riconosce ai proprietari di terreni successivamente divenuti inedificabili, il diritto all'esenzione dal pagamento dell'I.c.i.

Art. 5
Modalità di versamento

Ai sensi dell'art.59, primo comma, lettera i) del D. Lgs. 446/97, i versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purchè l'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.

Art.6
Differimento dei termini e versamenti rateali dell'imposta

Ai sensi dell'art.59, primo comma, lettera o), dei D.Lgs 446/97 nel caso si verifichino le condizioni sotto riportate, possono stabilirsi con provvedimento motivato:

- a) il differimento e la rateizzazione del pagamento di una rata ICI in scadenza in caso di calamità naturali dichiarate con decreto governativo;
- b) il differimento e la rateizzazione dell'ICI in scadenza entro il termine massimo di sei mesi, nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio economico certificate dall'Ufficio Sociale.

Art.7
Semplificazione e razionalizzazione del procedimento di accertamento e di controllo

Ai sensi dell'art. 59 lettera 1), punto 2), del D. Lgs. 446/97, con deliberazione annuale della Giunta Comunale possono essere fissati gli indirizzi per le azioni di controllo sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasioni/elusioni per le diverse tipologie di immobili.

Art.8
Potenziamento Ufficio Tributi

Ai sensi dell'art. 59 lettera p), del D.Lgs. 446/97 è stabilito che ai fini del potenziamento dell'ufficio tributi del Comune, ai sensi dell'art.3 comma 57 della Legge 23/12/1996 n.662, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale interno.

Art.9
Autotutela, Accertamento con adesione, Conciliazione Giudiziale

In conformità a quanto previsto dalla normativa tributaria in materia di contenzioso e' consentito al Comune di esercitare il diritto alla "autotutela" ed ai contribuenti , l'istituto dell' "accertamento con adesione" e della "conciliazione giudiziale", nei termini e con le modalità previste dal D.Lgs.564 dei 30/9/1994 e dal D.Lgs.n.218 dei 19/6/1997.

Art. 10
Rinvio

Per quanto non specificatamente ed espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti all'Imposta Comunale sugli immobili.
S'intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive

modificazioni ed integrazioni della normativa regolante la specifica materia.

Art. 11
Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il 1 gennaio 1999.

Art.12
Norme finali

Il presente regolamento, unitamente alla relativa delibera consiliare, è comunicato - mediante spedizione entro 30 giorni dalla data di esecutività di copia conforme - al Ministero delle Finanze ed è reso pubblico mediante avviso sulla Gazzetta Ufficiale così come previsto nella Circolare del Ministero delle Finanze 17 aprile 1998, n° 101/E.

(1)

ESTRATTO DELIBERA CC 12/2007 : AGGIORNAMENTO AREE FABBRICABILI A FINI ICI

Aggiornamento del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili – modifica articolo 4.

Preso atto del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 28/11/1998;

Che all'art. 4 del Regolamento di cui sopra vengono definiti i valori delle aree fabbricabili distinte in considerazione del luogo: zona capoluogo, zona Corsalone e zona Valle Santa e delle diverse Zone di previsione Urbanistica: Zone B di Completamento Residenziale, Zone C di Espansione Residenziale e PEEP, Zone D1 e D2 di Completamento Artigianale Industriale, Zona D3 Artigianale Industriale di Espansione e Zona F3 di completamento di Attrezzature Ricettive;

Preso atto, a seguito di indagine presso l'UTE e sentiti i professionisti che operano in Chiusi della Verna, dei valori di mercato delle aree fabbricabili del territorio comunale

Considerato che i valori delle aree riportati all'art. 4 del Regolamento sono da ritenersi notevolmente inadeguati all'attuale realtà dei prezzi;

Si ritiene opportuno modificare l'art. 4 come segue:

A)

rivalutare i valori riportati in tabella a partire dall'anno 2007 con un incremento almeno del 150% circa per le Zone "B", "C", "D3" ed "F3" e del 100% circa per le Zone "D1" e "D2"

ANNO 2007	Capoluogo e dintorni	Corsalone e Vallebona	Vallesanta e frazioni
Zone B di Completamento Residenziale	€ 26,00	€ 32,00	€ 19,00
Zone C di Espansione Residenziale e PEEP	€ 13,00	€ 19,00	€ 13,00
Zone D1 e D2 di Completamento Artigianale Industriale	€ 21,00	€ 41,00	€ 8,00
Zona D3 Artigianale Industriale di Espansione	€ 13,00	€ 26,00	€ 6,00
Zona F3 di completamento di Attrezzature Ricettive	€ 26,00	€ 26,00	€ 19,00

B) ..omissis..

Di dare atto che per gli anni antecedenti il 2007 resta in vigore in tutte le sue parti il Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili approvato con deliberazione n. 69 del 28/11/1998.