



COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE

PROVINCIA DI ROMA

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

*Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26/01/2006
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 20/04/2006*

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento
- Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree
- Art. 3 - Qualifica di coltivatore diretto
- Art. 4 - Fabbricati rurali
- Art. 5 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile
- Art. 6 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta
- Art. 7 - Abitazione principale
- Art. 8 - Riduzioni d'imposta
- Art. 9 - Denunce e sanzioni
- Art. 10 - Versamenti e sanzioni
- Art. 11 - Differimento dei termini per i versamenti
- Art. 12 - Accertamenti e riscossione coattiva
- Art. 13 - Funzionario responsabile e attività di controllo
- Art. 14 - Rimborsi
- Art. 15 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree
- Art. 16 - Contenzioso
- Art. 17 - Entrata in vigore

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili -I.C.I.- di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.
2. La determinazione delle aliquote, delle detrazioni, dei limiti di reddito per usufruire di agevolazioni, è disposta dal Comune con apposita deliberazione, pubblicata per estratto sulla Gazzetta Ufficiale, da adottarsi annualmente, entro il termine di approvazione del bilancio.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni generali previste dalle leggi vigenti in relazione alla soggettività passiva ed alle attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 2

Definizione di fabbricati ed aree

1. Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/1992 sono così definiti:

- **fabbricato:** unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, (e quindi, distintamente, l'abitazione, la cantina, il garage, il posto auto, il magazzino, il capannone, l'ufficio, ecc.) cui è stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

- **area fabbricabile:** area utilizzabile a scopo edificatorio in base al Piano Regolatore Generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. L'area edificabile costituisce oggetto di autonoma imposizione per la semplice previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico generale. Ai fini ICI sono considerate terreni agricoli le aree edificabili possedute e condotte da persone fisiche coltivatori diretti o imprenditori agricoli che svolgono tale attività a titolo principale, fin quando non si proceda alla loro utilizzazione edificatoria o comunque cessi l'utilizzo agro-silvo-pastorale. Tale beneficio permane anche qualora il possessore, già coltivatore diretto o imprenditore agricolo, smetta di esercitare per raggiunti limiti d'età, purchè l'attività sia continuata dal coniuge o dai figli conviventi, che siano anch'essi coltivatori diretti.

- **terreno agricolo:** terreno adibito alle attività svolte in regime di impresa per la coltivazione del fondo, la silvicoltura, la funghicoltura, l'allevamento del bestiame, le attività connesse. I terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Monte Porzio Catone sono esenti dall'imposta.

Art. 3

Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. b) e 9 del D. Lgs. n. 504/1992, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della L. 9 gennaio 1963, n. 9, con

corrispondente obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, nonché dal possesso della partita IVA agricola. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Art. 4 **Fabbricati rurali**

1. I fabbricati in possesso dei requisiti di ruralità, disciplinati dalla Legge 26 febbraio 1994, n. 133 così come integrata dall'art. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139, non rientrano tra i fabbricati assoggettabili all'Imposta Comunale sugli Immobili.

2. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

- Il fabbricato deve essere posseduto da uno dei seguenti soggetti:

- titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno;
- affittuario del terreno o soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito;
- familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;
- titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali.

- L'immobile deve essere utilizzato quale abitazione:

- dai soggetti sopraelencati che ne detengano il possesso;
- dai dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento;

- Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 3.000 mq. ed essere censito al Catasto terreni con attribuzione di reddito agrario.

- Il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore al 25% del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso eventuali trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Art. 5 **Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile**

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Comune determina in sede di approvazione del bilancio preventivo e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

2. Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 1-6-1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria in cui è sito il fabbricato. Se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria "A" la sua consistenza in vani è determinata, con arrotondamento aritmetico al mezzo vano, dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq.16. La rivalutazione del 5% della rendita catastale si applica anche a questa tipologia di immobili.

Art. 6

Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

1. Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dalla Giunta Comunale con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

Art. 7

Abitazione principale

1. Per abitazione principale, ovvero dimora abituale ai sensi dell'art. 43 del Codice Civile, s'intende l'unità immobiliare in cui il contribuente e la sua famiglia hanno stabilito la residenza anagrafica. I benefici per l'abitazione principale, previsti con il presente regolamento sono riferiti ad un solo immobile, anche in presenza di regime patrimoniale di separazione dei beni e possesso di più unità immobiliari da parte dei coniugi.

Rientrano, inoltre, in tale ipotesi quelle eccezionali particolari situazioni, debitamente documentate, per le quali un soggetto dimori abitualmente in luogo diverso da quello anagrafico. Oltre a quelle previste dalle leggi si considerano abitazioni principali, usufruendo quindi dell'aliquota ridotta, ove prevista, e della relativa detrazione:

a) le pertinenze dell'abitazione principale, distintamente iscritte in catasto, nel limite di una sola unità immobiliare per ognuna delle seguenti tipologie: box auto (in catasto C06), cantina (in catasto C02), soffitta (in catasto C02), posto auto coperto o scoperto (in catasto C06), purchè siano ubicate nello stesso isolato o in zone immediatamente limitrofe all'abitazione stessa (es.: edificio attiguo o posto frontalmente a quello in cui è sita l'abitazione principale), a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale dimora abitualmente sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione. Per quest'aspetto l'agevolazione della detrazione si concretizza nella facoltà 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;

b) unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie, a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari purchè questi ultimi risultino residenti;

c) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento da anziani o diversamente abili che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non sia oggetto di locazione o concessa in comodato a terzi;

d) unità immobiliari concesse dal possessore in comodato d'uso ai parenti in linea retta di primo grado che vi abbiano stabilito la propria residenza anagrafica, ai soli fini dell'applicazione dell'aliquota prevista per abitazione principale;

e) le unità immobiliari possedute da cittadini italiani residenti all'estero, iscritti nelle apposite liste anagrafiche (A.I.R.E.), purchè non oggetto di locazione o comodato;

f) si considerano abitazioni principali per un periodo massimo di 6 mesi, pur in assenza di residenza anagrafica, le unità immobiliari acquistate al fine di essere destinate dal soggetto passivo a propria abitazione principale.

2. La detrazione di imposta per abitazione principale, può essere elevata, rispetto al minimo fissato per legge:

- di ulteriori € 154,94 a favore di soggetti passivi nel cui nucleo familiare sia presente una persona diversamente abile, con invalidità non inferiore all'80% certificata da struttura pubblica;
- di ulteriori € 103,29 nel caso in cui nel nucleo familiare del soggetto passivo, sia presente una persona ultrasessantacinquenne.

In entrambi i casi, oltre a quanto previsto, vanno rispettate le seguenti condizioni:

- a) non venga effettuata locazione, neanche parziale dell'immobile oggetto dell'imposta;
- b) nessuno dei componenti del nucleo familiare, compreso il soggetto passivo, sia possessore di altri immobili e/o quote di essi a qualsiasi uso adibiti, oltre a quello adibito ad abitazione principale e relativa pertinenza, nel territorio nazionale;
- c) il reddito complessivo annuo del nucleo familiare, conseguito nell'anno precedente a quello di riferimento, non sia superiore a quanto stabilito nella tabella di cui all'allegato 1, che verrà rideterminata annualmente con la delibera che fissa le aliquote d'imposta. Sono da intendersi componenti del nucleo familiare tutte le persone residenti nella medesima abitazione, indipendentemente da vincoli di parentela e/o affinità.

3. Il soggetto interessato, può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione dell'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per la relativa pertinenza con denuncia di variazione o con dichiarazione sostitutiva, che rimangono valide fino al permanere delle condizioni dichiarate, da presentare al Comune entro il termine di scadenza della denuncia stessa.

Art. 8 **Riduzioni d'imposta**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) dopo l'accatastamento e non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risultino inagibili le singole unità immobiliari la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

2. Si intendono inagibili o inabitabili, i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:

- a) Fabbricato non occupato da demolire;
- b) Fabbricato non occupato recuperabile solo mediante ricostruzione;
- c) Fabbricato non occupato di cui i vincoli urbanistici e quelli posti dalle competenti Soprintendenze, impediscono la demolizione o ricostruzione e impongono interventi edilizi di ripristino sostanziale dell'edificio preesistente.
- d) Immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. e) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 per i quali, a titolo puramente esemplificativo, ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - d) edifici con documentati problemi di staticità.

Non rientrano in queste fattispecie gli immobili oggetto di ristrutturazione, quali rifacimento pavimentazioni interne, sostituzione degli infissi, modifiche degli ambienti mediante demolizioni di tramezzi interni, ecc.

3. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
- a. mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
 - b. da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000.
 - c. L'eventuale dichiarazione sostitutiva in ordine allo stato di inagibilità, inabitabilità o fatiscenza del fabbricato, deve essere presentata nei termini previsti dalla legge per la dichiarazione di variazione.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 9 Denunce e sanzioni

1. Il contribuente è obbligato a denunciare al Comune ogni acquisto, cessazione o modificazione della soggettività passiva e/o variazione dell'ammontare dell'imposta dovuta, con l'individuazione dell'unità immobiliare e/o area fabbricabile interessata;
2. La dichiarazione di variazione deve essere presentata nell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione, entro il termine di scadenza di presentazione della relativa dichiarazione dei redditi e può essere congiunta per tutti i contitolari dell'immobile;
3. L'omissione della dichiarazione è punita con una sanzione pari al 200% dell'Imposta dovuta, con un minimo di € 51,00, oltre all'applicazione degli interessi moratori. L'infedele dichiarazione è punita con una sanzione pari al 100% dell'Imposta dovuta, con un minimo di € 51,00, oltre all'applicazione degli interessi moratori. Le sanzioni per le violazioni inerenti l'obbligo di presentazione della dichiarazione sono ridotte ad 1/4 qualora, entro 60 giorni dalla notifica, intervenga adesione da parte del contribuente;
4. Per la mancata esibizione o trasmissione di atti e/o documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele si applica la sanzione amministrativa di €51,00.

Art. 10 Versamenti e sanzioni

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo, si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, qualora sia stata presentata dichiarazione congiunta;
2. L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, a tal fine il mese di febbraio durante il quale il possesso si è protratto per almeno 14 giorni viene computato per intero; è computato per intero il mese di 31 giorni durante il quale il possesso si è protratto per almeno 16 giorni;
3. L'omesso, parziale o tardivo versamento comportano l'applicazione della sanzione del 30% oltre agli interessi moratori.

Art. 11
Differimento dei termini per i versamenti

1. Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e/o differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:
- a) gravi calamità naturali;
 - b) particolari situazioni di disagio economico, debitamente documentate dall'interessato.

Art. 12
Accertamenti e Riscossione coattiva

1. I termini per la notifica degli avvisi di liquidazione dell'Imposta, di accertamento in rettifica delle dichiarazioni infedeli o incomplete, di accertamento d'ufficio per omessa presentazione di denuncia, sono quelli fissati dal D. Lgs. 504 del 30 dicembre 1992 e successive modificazioni ed integrazioni, fatte salve le proroghe di legge.

L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, tramite raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 90 giorni dalla notificazione dell'avviso di liquidazione o di accertamento, sono riscosse coattivamente, salvo che non sia stato emesso provvedimento di sospensione, mediante ruolo secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 gennaio 1988, n. 43 e successive modificazioni.

Il ruolo deve essere formato e reso esecutivo non oltre il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello in cui l'avviso di liquidazione o accertamento è stato notificato, ovvero, nel caso di sospensiva concessa, non oltre il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di scadenza del periodo di sospensione.

Art. 13
Funzionario responsabile e attività di controllo

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

2. Con deliberazione annuale della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione e/o elusione per le diverse tipologie di immobili.

3. La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione. La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

4. La Giunta Comunale può destinare una percentuale del gettito dell'Imposta al potenziamento dell'Ufficio Tributi, a tal fine, e per incentivarne l'attività, può erogare compensi incentivanti al personale addetto, previa definizione con le OO.SS. dei criteri generali di erogazione.

Art. 14 **Rimborsi**

1. Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 31-12-1992 n. 504, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui, su procedimento contenzioso, è intervenuta decisione definitiva.

2. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine triennale e fino a prescrizione quinquennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.

3. Non si concederanno rimborsi nel caso in cui la rendita catastale effettiva sia stata rettificata in diminuzione dall'U.T.E. per gli anni pregressi, la nuova rendita verrà considerata valida dal primo gennaio dell'anno successivo in cui è avvenuta la rettifica stessa.

Art. 15 **Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f), del D. Lgs. n. 446/1997 è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente al versamenti effettuati siano divenute inedificabili. In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo 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 e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.

2. Il rimborso compete sino a tre anni.

Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso dell'imposta è che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
- c) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed 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 approvate definitivamente.

La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, entro il termine di cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile.

Art. 16 **Contenzioso**

1. Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, può essere proposto ricorso alla Commissione

Tributaria competente per territorio, entro sessanta giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D. Lgs. 31/12/1992, n. 546.

Art. 17
Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2006.

ALLEGATO 1

TABELLA 1

Limiti di reddito imponibile familiare per l'applicazione dell'ulteriore detrazione di €154,94 o di €103,29 nel versamento dell'I.C.I. dovuta per l'anno 2006.

Numero dei componenti il nucleo familiare	Limiti di reddito
1 componente	€ 7.746,85
2 componenti	€ 12.394,96
3 componenti	€ 15.493,70
4 componenti	€ 18.592,44
5 componenti	€ 20.658,27
6 componenti	€ 23.240,56
Per ogni ulteriore componente oltre il sesto	+ €2.582,28