



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI
Provincia di Siena

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

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 28.03.2008

(art. 52 D.Lgs 15 Dicembre 1997, n. 446)

TITOLO I Principi generali

ART. 1

Oggetto e scopo del regolamento

1. Il presente regolamento viene adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 e disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 59 del citato D.Lgs. 446/97;
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi in materia di imposta comunale sugli immobili e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

ART. 2

Terreni agricoli – Esenzione dall'imposta

1. In ragione di quanto previsto dall'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977 n. 984, i terreni agricoli sono esenti dall'imposta così come previsto dall'art. 7, lett. h) del D. Lgs. 504/92.
2. Non sono interessati alla esenzione i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile, come definita dalla lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992, e come chiarito dal successivo art.3 del presente regolamento, in quanto tali terreni indipendentemente dal loro utilizzo e dalle modalità dell'utilizzo medesimo, devono essere tassati come aree fabbricabili.
3. L'esenzione di cui al comma 1 del presente articolo, opera per contro per i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli, a titolo principale, 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.

ART. 3

Aree fabbricabili

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore, nel caso in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti a norma del comma successivo, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso.
2. La Giunta Comunale determina i valori, con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione. Qualora non vengano deliberati, entro i termini per l'approvazione del Bilancio di previsione, i medesimi si intendono validi anche per gli anni successivi.
3. I predetti valori, rappresentano per il Comune valori minimi, sopra ai quali non viene svolta alcuna attività di accertamento, senza che possa far sorgere da parte del contribuente alcun vincolo.

4. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.
5. Ai fini della presente imposta, l'area è fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale o sue varianti a partire dalla data di adozione da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla successiva adozione di strumenti attuativi del medesimo.
6. L'assenza di un piano attuativo dello strumento urbanistico generale non ha quindi alcuna influenza sulla qualificazione del terreno, che rimane area fabbricabile, incidendo per contro sulla quantificazione dell'ammontare del valore del medesimo

ART. 4

Fabbricati di interesse storico-artistico

1. Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, del D.Lgs. 22.01.2004 n. 41, l'imposta è calcolata sulla base della rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nel quale è sito il fabbricato ad esclusione della categoria A/5, che non rappresenta più tipologie abitative ordinarie.

TITOLO II

Agevolazioni, riduzioni ed esenzioni

ART. 5

Estensione agevolazioni delle abitazioni principali

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera d) del D.Lgs. 446/97, i garage, le cantine, i box, i posti macchina, le soffitte che costituiscono pertinenza (1) di un'abitazione principale usufruiscono della aliquota ridotta prevista per la stessa purchè ci sia coincidenza nella titolarità con l'abitazione principale e l'utilizzo avvenga da parte del titolare del diritto reale di godimento;
2. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs. 504/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio 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;
3. Ai fini dell'applicazione della aliquota ridotta e della detrazione di cui all'art.8 comma 2 del predetto decreto, sono considerate abitazioni principali:
 - l'abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente;
 - l'unità immobiliare, appartenente a cooperativa a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale dei soci assegnatari;
 - l'alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari;
 - l'unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata;

(1) Per pertinenza si intende il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

- l'unità immobiliare posseduta da soggetti passivi che a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risultano assegnatari della casa coniugale, oltre a non essere titolari in questo Comune del diritto di proprietà o di altro diritto reale su immobili destinati ad abitazione;
4. Al fine dell'applicazione della sola aliquota ridotta, sono equiparati all'abitazione principale i seguenti immobili:
 - a) l'unità immobiliare 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, ossia non oggetto di contratto di locazione.
 - b) l'abitazione locata, con contratto registrato, a soggetto che la utilizza come dimora abituale;
 - c) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti in linea retta e collaterale entro il 2° grado che la occupano quale loro abitazione principale;
 5. Le abitazioni di cui al precedente comma 4 e le relative pertinenze non beneficiano dell'ulteriore detrazione per abitazione principale prevista dall'art. 1, comma 5 della Legge n. 244/2007.
 6. L'Amministrazione comunale potrà in ogni momento verificare la sussistenza dei requisiti richiesti.
 7. I soggetti interessati alle agevolazioni di cui al comma 4 dovranno presentare all'Ufficio Tributi, a pena di decadenza, entro il termine del 31 dicembre dell'anno in cui si verificano le suddette condizioni, apposita comunicazione per indicare sia gli estremi catastali con il relativo indirizzo delle unità immobiliari oggetto di concessione gratuita/ locazione, sia i nominativi dei soggetti ai quali sono stati concessi o locati i citati alloggi. Ove la comunicazione di cui sopra venga presentata oltre il predetto termine, ovvero in caso di omessa comunicazione il beneficio in questione per il relativo anno d'imposta, non verrà riconosciuto.
 8. Lo stesso termine vale per i soggetti che rispetto alle precedenti comunicazioni hanno subito variazioni o hanno cessato di usufruire delle agevolazioni previste.

ART. 6

Detrazione d'imposta

1. Il Comune, con propria deliberazione annuale, adottata con le modalità e nei termini di cui al comma 1 dell'art. 6 del D.Lgs.504/92, può prevedere, in alternativa e limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale individuate con la medesima delibera, una detrazione, di importo diverso e comunque non superiore al massimo consentito dalla legge.

ART. 7

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.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità di un immobile, che determina, unitamente alla mancata utilizzazione del medesimo, la riduzione d'imposta del 50%, deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento

conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettere c), d) e e) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (ex art. 31, comma 1, lettere c), d), e) della L. 05.08.1978 n. 457), ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale e del Piano Regolatore Generale.

3. Non si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati oggetto di ristrutturazione per cause diverse da quelle sopracitate.
4. Inoltre non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature);
5. L'inagibilità e/o l'inabitabilità deve essere attestata dal contribuente mediante dichiarazione sostitutiva, redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche ed integrazioni, e corredata da idonea documentazione attestante tali requisiti. La dichiarazione deve essere presentata all'ufficio Tributi entro l'anno in cui si è verificata la condizione di inagibilità o inabitabilità indicando il periodo in cui sussiste la suddetta condizione. L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare la veridicità di tale dichiarazione.

ART. 8

Immobili utilizzati da Enti non commerciali – Esenzioni

1. La esenzione di cui all'art. 7, lett. i) del D. Lgs. 504/92 è a valere unicamente per quei fabbricati che, utilizzati dagli enti non commerciali, siano da questi stessi anche posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

TITOLO III

Controlli, liquidazione, accertamento

ART. 9

Modalità di versamento

1. L'imposta deve essere assolta autonomamente da ciascun soggetto passivo; si considerano tuttavia regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare, anche per conto degli altri, purchè tutti i predetti coobbligati si trovino, agli effetti I.C.I., soggetti alla medesima aliquota nonché, in caso di "abitazione principale" anche alla medesima detrazione d'imposta.
2. Nel caso di scelta di questa forma di versamento, i soggetti passivi interessati devono effettuare apposita comunicazione all'Ufficio Tributi.
3. Resta inteso che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggior imposta, in sede di accertamento, o alla irrogazione di sanzioni continuano ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la quota di possesso.
4. Fatto salvo quanto disposto da eventuali e successive disposizioni normative statali, la riscossione avviene mediante il Servizio Riscossione Tributi. In aggiunta al pagamento tramite il concessionario della riscossione è consentito anche il versamento mediante modello F24 e, per i soli importi dovuti a seguito di accertamenti, mediante versamenti sul c/c postale e/o bancario intestato alla Tesoreria Comunale.
5. Il pagamento dell'I.C.I. deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
6. Ai sensi del comma 168 della Legge 27.12.2006, n.296, si determina in € 10,00 l'importo fino a concorrenza del quale non sono dovuti i versamenti e non vengono effettuati i rimborsi.
7. Con deliberazione di Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi o differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:

- gravi calamità naturali;
- particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

ART. 10 Accertamenti

1. L'Amministrazione Comunale attraverso l'Ufficio Tributi procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o alla rettifica 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 cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.
2. Sull'ammontare di imposta che viene a risultare non versato ovvero versato oltre la scadenza, si applica la sanzione amministrativa tributaria, ai sensi degli articoli 16 e 17 del Decreto Legislativo 472/1997 e s.m.i..

ART. 11 Interessi

1. Sulle somme da rimborsare e sulle somme dovute a titolo di tributo in base agli avvisi di accertamento si applicano gli interessi moratori nella misura del tasso di interesse legale, con maturazione giornaliera con decorrenza dal giorno in cui tali somme sono diventate esigibili.
2. In caso di crediti di imposta per il Comune il calcolo della maturazione degli interessi deve essere effettuato giorno per giorno a decorrere dalla data di mancato o inferiore versamento dell'imposta.
3. In caso di debito di imposta per il Comune il predetto calcolo deve essere effettuato giorno per giorno a decorrere dal giorno di presentazione dell'istanza di rimborso da parte del contribuente.

ART. 12 Accertamento con adesione

1. Il Comune, per favorire la definizione pacifica dei rapporti tributari, si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione, così come disciplinato dal D.Lgs. n. 218 del 19.06.1997 e successive modificazioni.
2. L'accertamento con adesione è limitato ai soli accertamenti sostanziali e presuppone la presenza di elementi suscettibili di apprezzamento valutativo per cui esulano dal campo applicativo del predetto istituto le questioni c.d. "di diritto" e tutte le fattispecie nelle quali l'obbligazione tributaria è determinabile sulla base di elementi certi ed incontrovertibili.
3. In ogni caso resta fermo il potere dell'Ufficio di annullare, in tutto o in parte, oppure revocare, mediante l'istituto dell'autotutela, gli atti di accertamento rivelatisi illegittimi o infondati.

ART. 13 Procedimento di definizione dell'accertamento di adesione

1. Il procedimento di definizione può essere attivato prima della notifica dell'avviso di accertamento:
 - a) a cura dell'Ufficio Comunale;
 - b) su istanza del contribuente.

ART. 14

Procedimento ad iniziativa dell'Ufficio Comunale

1. L'Ufficio, prima della notificazione dell'avviso di accertamento, invia al contribuente stesso un invito a comparire, da comunicare con lettera raccomandata o mediante notifica, con l'indicazione:
 - degli elementi oggettivi dell'atto di accertamento e l'indicazione del periodo di imposta cui il medesimo si riferisce;
 - del giorno e del luogo della comparizione per definire l'accertamento con adesione.
2. L'invito ha carattere meramente informativo sulla possibilità offerta al soggetto passivo del tributo di aderire alla proposta formulata dall'Ufficio.
3. La mancata comparizione del contribuente nel giorno indicato con l'invito e l'assenza di comunicazioni in merito alla richiesta di differimento del suddetto termine, comporta rinuncia alla definizione all'accertamento con adesione.
4. Il Responsabile del procedimento redige dettagliato verbale circa le operazioni compiute, le comunicazioni effettuate, l'eventuale mancata comparizione dell'interessato e l'esito del concordato.

ART. 15

Procedimento ad iniziativa del contribuente

1. Il contribuente, prima della notifica dell'avviso di accertamento, deve presentare istanza all'Ufficio Tributi indicando gli elementi oggettivi ed il periodo di imposta in cui il medesimo non ha ottemperato agli adempimenti tributari in materia di ICI, chiedendo un incontro per la definizione dell'accertamento con adesione.
2. Il Responsabile del procedimento redige dettagliato verbale circa le operazioni compiute, le comunicazioni effettuate e l'esito del concordato

ART. 16

Atto di accertamento con adesione

1. A seguito del contraddittorio, ove l'accertamento venga concordato con il contribuente, l'Ufficio redige in duplice esemplare dell'atto di accertamento con adesione, che va sottoscritto dal contribuente o dal suo procuratore e dal Responsabile del procedimento.
2. Nell'atto di definizione vanno indicati gli elementi oggettivi, la motivazione su cui la definizione si fonda, l'imposta, gli interessi dovuti in conseguenza della definizione, e la sanzione ridotta alla misura di un quarto.
3. La definizione si perfeziona con il versamento delle somme dovute entro 20 giorni dalla redazione dell'atto di accertamento con adesione.
4. Entro 10 giorni dal versamento dell'intero importo, il contribuente fa pervenire all'Ufficio Tributi la quietanza dell'eseguito pagamento. Decorso inutilmente il predetto termine, l'Ufficio procederà al recupero del credito mediante iscrizione a ruolo coattivo.

5. Il perfezionamento dell'atto di adesione comporta la definizione del rapporto tributario che ha formato oggetto del procedimento. L'accertamento definito con adesione non è pertanto soggetto ad impugnazione, non è integrabile o modificabile da parte dell'ufficio.

Art. 17 Rimborsi

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 164, della Legge 27/12/2006 n. 296, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
2. Il Comune effettua il rimborso entro 180 giorni dalla richiesta.

Art. 18 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 ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.
2. 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 impongono l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.
3. Per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'intera imposta versata.
4. Le condizioni indispensabili affinché si abbia diritto al rimborso di imposta sono le seguenti:
 - 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;
5. La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato entro i termini di cui al precedente art. 17, il quale deve accertare le condizioni sopra richiamate, secondo le modalità e quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 504/1992.

Art. 19 Contenzioso

1. Contro l'avviso di accertamento, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il

provvedimento di irrogazione di sanzioni ed il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D. Lgs. 31-12-1992, n. 546.

ART. 20

Ravvedimento

1. La sanzione è ridotta come specificato dall'art. 13, comma 1 del D.Lgs. 472/97, sempre che la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti obbligati ai sensi dell'art. 11, comma 1, del D.Lgs. 472/97, abbiano avuto formale conoscenza.
2. Il pagamento della sanzione di cui al precedente comma, è disciplinato comma 2 dell'art. 13 del D.Lgs. 472/97.

ART. 21

Controllo e verifica

1. Al fine di un potenziamento dell'attività di controllo, il Funzionario responsabile del tributo cura i collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Per l'attività di verifica e controllo dei versamenti, il Comune esercita il potere di cui all'art. 11, comma 3. Del D.Lgs. 504/92.

ART. 22

Potenziamento uffici, incentivi per il personale addetto

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 57, della Legge 662/96 e ai sensi dell'art. 59, lettera p), del D.Lgs. 446/97 una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili, nella misura determinata dalla Giunta Comunale, è destinata alla copertura delle spese relative al potenziamento degli uffici tributari del Comune ed ai collegamenti con banche dati utili.
2. Ai sensi dell'art. 59, lettera p), del D.Lgs. 446/97 è attribuito al personale dell'Ufficio Tributi, un compenso incentivante, in aggiunta agli istituti previsti in sede di contrattazione collettiva nazionale ed aziendale, nella misura determinata dalla Giunta Comunale in relazione a progetti specifici sentite le organizzazioni sindacali.

TITOLO IV

Disposizioni finali

ART. 23

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2008.