

Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli immobili

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Portofino nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15/12/1997 n. 446 e da ogni altra disposizione normativa.

ARTICOLO 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:** l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, consideratosi 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:** l'area utilizzata 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. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulta da un piano regolatore generale.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli che esplicano la loro attività 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. Si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 1 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. Ai fini dell'agevolazione il soggetto passivo ed i componenti del nucleo familiare devono prestare all'attività agricola una quantità di lavoro corrispondente al 50% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.

- **terreno agricolo:** il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa.

ARTICOLO 3

Abitazione principale

1. Si considera abitazione principale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica del contribuente.

2. Ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, sono equiparate all'abitazione principale le pertinenze dell'abitazione principale, nella misura di una unità immobiliare, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, e, a decorrere dall'entrata in vigore della nuova classificazione contenuta nel DPR 23/03/1998 n. 138, nel gruppo catastale R/4, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, se appartengono al possessore della stessa e se fanno parte dello stesso fabbricato o hanno lo stesso numero di mappa catastale della abitazione della quale costituiscono pertinenza o ancorché iscritti distintamente in catasto. Alla pertinenza si applica la detrazione solo per la quota eventualmente non già assorbita dall'abitazione principale.

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata, sono equiparate all'abitazione principale :

a) 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

b) le abitazioni concesse in uso gratuito dal soggetto passivo di imposta ai parenti in linea retta entro il 2° grado se questi hanno stabilito nelle stesse la propria residenza. A queste abitazioni è applicata la stessa aliquota stabilita per le abitazioni principali; non compete, invece, la detrazione di cui all'art. 8, comma 2, del D.lgs. 504/92.

ARTICOLO 4

Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'art. 1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. Il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

ARTICOLO 5

Determinazione delle aliquote e detrazioni

1. L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione da adottare entro il 31 dicembre, o comunque entro il termine stabilito dalla legge per l'approvazione del Bilancio di previsione.

2. Il Comune determinerà annualmente unitamente alla deliberazione delle aliquote l'ammontare della detrazione da applicare all'abitazione principale.

ARTICOLO 6

Riduzioni di 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 dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità si verifica quando i fabbricati sono è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a domanda ed a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/00.

2. Determina inagibilità o inabitabilità del fabbricato o della singola unità immobiliare che lo compone, la presenza di una o più delle seguenti fattispecie:

a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con lesioni gravi, tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con lesioni gravi 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 che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.), non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati.

3. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, in quanto diroccati, pericolanti o fatiscenti e tale degrado fisico sopravvenuto non è superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione.

4. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

5. Non costituisce, altresì, motivo di inagibilità o inabitabilità, il solo mancato allacciamento degli impianti (gas, energia elettrica, fognature, ecc..) La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure alla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità.

6. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è portata a conoscenza del Comune con apposita comunicazione debitamente sottoscritta.

ARTICOLO 7

Agevolazioni

1. Ai fini dell'applicazione dei commi 336 e 337 dell' art. 1 della Legge 30.12.2004, n. 311 si prevede che i soggetti che possono usufruire dell'agevolazione sono i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari di proprietà privata non iscritte in catasto, ovvero per le quali sussistono situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie che, prima della richiesta da parte del comune ai sensi del comma 336 dell'art. 1, L. n. 311/04, provvedono a presentare alla competente Agenzia Provinciale del Territorio gli atti di attribuzione o aggiornamento previsti dal Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, indicando, a pena di decadenza dall'agevolazione, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale.

2. L'importo da versare deve comprendere cinque annualità d'imposta arretrate per ogni singolo immobile oggetto della agevolazione, con l'applicazione dell'aliquota relativa al tipo di utilizzo degli immobili prevista per i diversi anni di riferimento, calcolata sull'intero imponibile nel caso di prima attribuzione della rendita, ovvero sul maggior imponibile adottato nel caso di aggiornamento della rendita preesistente, con l'esclusione, in entrambi i casi, di sanzioni ed interessi. Se la mancata presentazione della denuncia catastale è riferibile ad un periodo inferiore ai cinque anni, l'importo deve essere calcolato con decorrenza dalla data dell'effettiva variazione.

3. Il perfezionamento della definizione agevolata avviene con il pagamento in autoliquidazione delle somme dovute entro 30 giorni dalla presentazione all'Agenzia del Territorio degli atti di attribuzione/aggiornamento di cui al D. M. 701/1994, da effettuarsi entro il termine perentorio del 15 maggio dell'anno successivo, e con la presentazione del modello di comunicazione ICI al comune a seguito dell'avvenuta variazione catastale.

4. Il comune verifica la corrispondenza degli importi versati rispetto a quelli dovuti a titolo di definizione agevolata e, nel caso in cui venga riscontrata una differenza, liquida le maggiori somme dovute, con le relative sanzioni di interessi.

5. Qualora l'atto di attribuzione o di aggiornamento non contenga la data di mancata presentazione della variazione catastale o indichi tale data in modo errato, non può essere applicata l'agevolazione prevista da questo articolo.

Nel caso in cui, a seguito dell'attività di controllo eseguita dall'Agenzia del Territorio sulla base del D. M. n. 701/94, gli atti di attribuzione o aggiornamento vengano sottoposti a rettifica, il comune procede al recupero dell'ICI dovuta sulla differenza di rendita con le relative sanzioni ed interessi o al rimborso delle eventuali somme eccedenti versate senza interessi.

Titolo II

COMUNICAZIONE, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

ARTICOLO 8

Comunicazione

1. Fino all'entrata in vigore del comma 104 della L. n. 296 del 27 dicembre 2006, il contribuente è tenuto alla comunicazione degli acquisti, cessazioni o

modificazioni di soggettività passiva con l'individuazione dell'unità immobiliare interessata. Tale comunicazione deve essere presentata al Comune entro 60 giorni dalla data dell'avvenuta variazione. I termini per il computo di tale scadenza seguono quanto previsto dall'art. 2963 del Codice Civile. La comunicazione sopra citata potrà essere presentata all'Ufficio o spedita per raccomandata.

2. La fissazione della residenza del soggetto passivo di imposta comporta la presunzione dell'applicazione dell'aliquota agevolata e della detrazione per l'abitazione principale senza obbligo della relativa comunicazione.

ARTICOLO 9

Comunicazione e versamenti in caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa

1. Nel caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa, il soggetto passivo d'imposta deve presentare una comunicazione di variazione che comunichi al Comune la perdita della disponibilità degli immobili posseduti; contemporaneamente, il curatore fallimentare o il liquidatore incaricato dal tribunale deve presentare in qualità di denunciante una comunicazione, riportando il Codice Fiscale del fallito, che comunichi la disponibilità di tali immobili in capo al fallimento o alla liquidazione coatta.

2. I versamenti relativi alle obbligazioni sorte nel periodo in cui si protrae il fallimento o la liquidazione coatta amministrativa devono essere effettuati dal curatore o dal liquidatore indicando sul bollettino il nome e il codice fiscale o la partita Iva del soggetto passivo fallito o in liquidazione. L'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso durante il quale si protrae il procedimento, ed è prelevata dal prezzo ricavato dalla vendita. La comunicazione di cessione dell'immobile e i versamenti relativi ai singoli anni di imposta, effettuati tramite distinti bollettini, devono avvenire entro tre mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato.

ARTICOLO 10

Accertamento

1. Per le annualità di imposta fino all'anno 2001 si applicano le norme previste dal D.Lgs. 504/92.

2. A decorrere dall'anno di imposta 2002, il controllo formale delle dichiarazioni, sulla base degli elementi e dei dati dichiarati, viene sostituito dal controllo sostanziale, che si concretizza con l'emissione di un motivato avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, che indichi la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi. L'avviso deve essere notificato al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, entro il termine del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

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 devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.

ARTICOLO 11

Disposizioni in materia di controlli

1. Il Comune controlla le comunicazioni e i versamenti dei soggetti passivi in materia di imposta comunale sugli immobili, sulla base dei dati ed elementi direttamente desumibili dalle comunicazioni e dai versamenti stessi, sulla base delle informazioni fornite dal sistema informativo del Ministero delle Finanze in ordine all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e dei redditi dominicali, nonché con dati ed elementi acquisiti d'iniziativa.
2. A tal fine, entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, notifica al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, motivato avviso d'accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento con la liquidazione dell'imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi.
3. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.
4. Le azioni di controllo possono essere decise dalla Giunta Comunale anche secondo criteri selettivi con apposita delibera da adottarsi annualmente nel termine di approvazione del bilancio di previsione.
5. Il responsabile del servizio tributi è autorizzato a prendere tutte le iniziative utili per il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti telematici o sistemi informativi.
6. Il Comune si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. 19 giugno 1997 n. 218.

ARTICOLO 12

Incentivi per il personale addetto

1. Ai sensi dell'art. 59, 1° comma lett. p) D.lgs. 446/97, con delibera della Giunta Comunale possono essere attribuiti al personale addetto all'attività di gestione dell'I.C.I. compensi incentivanti la produttività parametrati alle maggiori entrate riscosse per recupero dell'evasione I.C.I., nel rispetto delle norme previste dal CCNL.

TITOLO III VERSAMENTI, RISCOSSIONE E RIMBORSI

ARTICOLO 13 Versamenti

1. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti da un contitolare anche per conto degli altri.
3. Ove si verificassero particolari situazioni causate da gravi calamità naturali, con deliberazione della Giunta comunale, potranno essere differiti i termini dei versamenti previsti dalle disposizioni legislative.
4. Il funzionario responsabile può stabilire con provvedimento motivato differimenti di termini per il versamento dell'imposta per un periodo, non superiore a mesi sei, nel caso di successione ereditaria in corso.
5. I termini per i versamenti sono differiti di 30 giorni nel caso in cui il contribuente sia stato colpito, nei dieci giorni precedenti la scadenza del pagamento, da lutto di un parente entro il 2° grado.

ARTICOLO 14 Gestione, riscossione e riscossione coattiva

1. La gestione e riscossione vengono svolte dall'amministrazione comunale in forma diretta tramite le forme di riscossione previste dalla normativa.
2. Nel caso di riscossione coattiva dei tributi locali il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.
3. Gli interessi annui per i versamenti in ritardo, sono stabiliti nella misura del 3% di differenza rispetto al tasso degli interessi legali.

ARTICOLO 15 Rimborsi

1. *Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura indicata all'articolo precedente.*
2. Per le aree divenute inedificabili il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e comunque, per un periodo non eccedente tre anni: a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni; in tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.

3. Le somme liquidate dal Comune ai sensi del 1° comma , possono , su richiesta del contribuente da inviare al Comune medesimo entro sessanta giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.

4. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore a € 10,33.

5. E' riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine triennale stabilito dall'articolo 13 del decreto legislativo n. 504/1992, e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata al Comune per immobili ubicati in altro Comune.

TITOLO IV SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 16 Violazioni e sanzioni

1. Le violazioni in materia di Imposta Comunale sugli Immobili e le relative sanzioni amministrative, fino all'entrata in vigore della L. n. 296 del 27/12/06, sono così disciplinate:

1) L'omessa comunicazione e la tardiva comunicazione oltre il 31 dicembre dell'anno successivo all'anno in cui è avvenuta la variazione, se correlate ad un omesso o parziale pagamento, vengono sanzionate con un importo di 500 Euro ad unità immobiliare; Tale sanzione si applica per ciascuna unità immobiliare oggetto della comunicazione, a prescindere dalla percentuale di possesso.

2) L'omessa o tardiva comunicazione non correlata a parziale od omesso pagamento, in quanto violazione non incidente sull'ammontare dell'imposta, viene sanzionata con una sanzione amministrativa di Euro 103,00. Tale sanzione si applica per ciascuna unità immobiliare oggetto della comunicazione, a prescindere dalla percentuale di possesso

3) La tardiva comunicazione se correlata ad omesso o parziale pagamento e presentata entro il 31 dicembre dell'anno successivo all'anno in cui è avvenuta la variazione viene sanzionata con una sanzione di 300 Euro ad unità immobiliare. Tale sanzione si applica per ciascuna unità immobiliare oggetto della comunicazione, a prescindere dalla percentuale di possesso;

4) In caso di mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero mancata restituzione, mancata o infedele compilazione di questionari nei 60 giorni dalla richiesta si applica la sanzione di Euro 120,00. Nel caso di mancata presentazione delle comunicazioni, di cui all'art. 13, ultimo periodo, entro i termini previsti, si applica una sanzione di Euro 180,00.

ARTICOLO 17 Contenzioso

1. Contro l'avviso d'accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 546 e successive modificazioni.

ARTICOLO 18
Indennità di espropriazione

1. In caso di espropriazione di area fabbricabile l'indennità è ridotta ad un importo pari al valore risultante dai versamenti ICI per l'anno precedente, qualora lo stesso risulti inferiore alla indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle norme vigenti.
2. In caso di espropriazione per pubblica utilità, oltre alla indennità, è dovuta una eventuale maggiorazione pari alla differenza tra l'importo dell'imposta pagata dall'espropriato o dal suo dante causa per il medesimo bene negli ultimi cinque anni e quello risultante dal computo dell'imposta effettuato sulla base dell'indennità. La maggiorazione, unitamente agli interessi legali sulla stessa calcolati, è a carico dell'espropriante.

ARTICOLO 19
Entrata in vigore

1. Le disposizioni di cui agli articoli del presente regolamento hanno effetto a decorrere dal 1° gennaio 2007.
2. Copia del presente regolamento viene pubblicata all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi e unitamente alla deliberazione di approvazione viene comunicato al Ministero delle Finanze entro 30 giorni dalla sua esecutività ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.

ARTICOLO 20
Rinvio dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali o regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.
3. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
 - le leggi nazionali e regionali
 - lo Statuto comunale;
 - i regolamenti comunali.