



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 30/03/2007
Deliberazione C.C. n. 4 del 12.04.2011 - Modifica**



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

INDICE

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	pag. 3
Art. 2 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO.....	pag. 3
Art. 3 - GESTIONE E RISCOSSIONE DELL'IMPOSTA.....	pag. 3
Art. 4 - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELLE DETRAZIONI.....	pag. 3
Art. 5 - AREE FABBRICABILI.....	pag. 4
Art. 6 - INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE.....	pag. 5
Art. 7 - TERRENI AGRICOLI.....	pag. 5
Art. 8 - FABBRICATI.....	pag. 5
Art. 9 - ABITAZIONE PRINCIPALE.....	pag. 6
Art. 10 - PERTINENZA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE.....	pag. 7
Art. 11 - CONDIZIONI PARTICOLARI DI UTILIZZO CON ALIQUOTA RIDOTTA	pag. 7
Art. 12 - RIDUZIONI D'IMPOSTA PER I FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI.....	pag. 8
Art. 13 - ENTI NON COMMERCIALI	pag. 9
Art. 14 - VERSAMENTI.....	pag. 10
Art. 15 - VERSAMENTI EFFETTUATI A COMUNE NON COMPETENTE.....	pag. 11
Art. 16 - RAPPORTI CON IL CONTRIBUENTE.....	pag. 11
Art. 17 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.....	pag. 12



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

Art. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- 1) Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili nel territorio del Comune di Spotorno di cui al Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili e relative attività di liquidazione, accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 2
FINALITA' DEL REGOLAMENTO

- 1) La potestà regolamentare del Comune in materia di Imposta Comunale sugli Immobili è esercitata dall'ente per conseguire il miglior livello di efficienza dell'attività impositiva e la semplificazione e lo snellimento delle procedure nei rapporti con i contribuenti.

Art. 3
GESTIONE E RISCOSSIONE DELL'IMPOSTA

(Abrogato)

Art. 4
DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELLE DETRAZIONI

- 1) La determinazione della misura delle aliquote è effettuata annualmente come previsto dall'art. 6 del Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni, entro i limiti minimo e massimo stabiliti dallo stesso Decreto e da altre eventuali norme legislative.
- 2) La misura della detrazione spettante per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo è stabilita annualmente, come previsto dall'art. 8 del Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune può annualmente individuare categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, per i quali concedere una maggiore detrazione di imposta per



COMUNE DI SPOTORNO Provincia di Savona

abitazione principale, unitamente ai criteri di applicazione e di individuazione dei beneficiari.

Art. 5 AREE FABBRICABILI

- 1) Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. L'area su cui insiste un cantiere abusivo sarà assoggettata al tributo come area fabbricabile fermi restando gli aspetti inerenti la disciplina urbanistica.
- 2) Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3) Fermo restando quanto previsto dal comma due, la Giunta Comunale, entro il termine di approvazione delle aliquote dell'imposta, può stabilire il valore delle aree fabbricabili, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Urbanistica. Non si darà luogo ad accertamento qualora l'imposta risulti versata sulla base di un valore non inferiore a quello come sopra determinato.
- 4) Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 del Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 5) Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta fino al momento dell'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale.
- 6) Qualora le aree fabbricabili abbiano le due sottoelencate condizioni, si applicano le stesse regole di determinazione della base imponibile previste per i terreni agricoli (Base imponibile terreni agricoli = [Reddito dominicale + (Reddito dominicale x 25%)] x 75):
 - siano possedute da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale;
 - siano effettivamente destinate all'attività agricola (così come definita dall'articolo 2135 del codice civile) da parte dei soggetti proprietari.

Il rispetto delle due condizioni è un requisito indispensabile per l'applicazione alle aree fabbricabili della base imponibile determinata come per i terreni agricoli. Ne deriva che, qualora terreni compresi in aree edificabili vengano concessi in affitto, anche a familiari, non sarà possibile procedere nel modo suesposto, e il proprietario dovrà assolvere l'ICI nei modi ordinari previsti per le aree edificabili, cioè in base al valore di



COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

mercato dell'area alla data del 1° gennaio, ovvero a quello determinato dalla Giunta Comunale ai sensi del precedente comma 3.

Art. 6

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

1) In caso di espropriazione di area fabbricabile, qualora il valore dell'area computata sull'imposta pagata sia inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti, la stessa indennità è ridotta ad un importo pari al valore per cui è stata pagata l'imposta.

Art. 7

TERRENI AGRICOLI

1) Per i terreni agricoli sono previste apposite esclusioni ed in particolare, sono esenti dall'Imposta Comunale sugli Immobili i terreni agricoli ricadenti in zone montane o di collina, e limitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27/12/1977, n. 984.

2) Il Comune di Spotorno è individuato nell'elenco, allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/1993, per cui i terreni agricoli ricadenti sul suo territorio, sono esenti dall'Imposta Comunale sugli Immobili ai sensi dell'art. 7, lettera h) del Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504.

Art. 8

FABBRICATI

1) Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto.

2) Sono assoggettati all'imposta anche i fabbricati costruiti abusivamente, indipendentemente dal fatto che per essi sia stata presentata o meno istanza di sanatoria edilizia, fermi restando gli aspetti inerenti la disciplina urbanistica.

3) In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata ed utilizzata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di utilizzo. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

Art. 9
ABITAZIONE PRINCIPALE

1) Ai fini dell'applicazione della aliquota agevolata e della detrazione d'imposta, si intende per abitazione principale del soggetto passivo l'unità immobiliare di residenza anagrafica, salvo prova contraria, posseduta a titolo di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale di godimento.

2) Le aliquote agevolate e le detrazioni di imposta previste per l'abitazione principale si applicano anche alle unità immobiliari sottoindicate:

- appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
- possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente purché non locate;
- possedute a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che sia l'unica unità abitativa posseduta in Italia e che essa non risulti locata o ceduta in comodato gratuito;
- due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso di abitazione principale dallo stesso contribuente, a condizione che venga documentato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla data in cui risulta essere presentata la richiesta di variazione.

3) Per beneficiare delle agevolazioni di cui al secondo comma, il contribuente dovrà presentare entro il termine della scadenza della seconda rata (16 dicembre), una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e s.m.i.. Dovrà altresì essere comunicato con le stesse modalità, il venir meno delle condizioni precedentemente dichiarate.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

Art. 10
PERTINENZA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

- 1) Si considera pertinenza dell'abitazione principale 1 (una) sola unità immobiliare individuata tra quelle classificate o classificabili catastalmente nelle categorie C/2 , C/6 o C/7.
- 2) Il trattamento fiscale riservato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili all'abitazione principale è esteso alla sua pertinenza, come sopra individuata, a condizione che:
 - a) il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza sia anche proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della abitazione nella quale dimora abitualmente;
 - b) la pertinenza non sia locata e sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
- 3) In caso di titolarità di più immobili classificati o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7, il trattamento fiscale per l'abitazione principale è esteso esclusivamente ad 1 (una) sola unità immobiliare (C/2, C/6 o C/7) a scelta del contribuente. Gli altri fabbricati non usufruiscono del trattamento agevolato.
- 4) Resta fermo che l'abitazione principale e la pertinenza continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito nel Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 e s.m.i., ed in particolare ai fini della determinazione del valore di ciascuna di esse, secondo i criteri previsti dalle norme vigenti.
- 5) La detrazione di imposta spetta esclusivamente per l'abitazione principale. Se l'ammontare dell'unica detrazione spettante non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, può essere computato, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per la pertinenza, come sopra individuata, dell'abitazione principale medesima.
- 6) Per beneficiare delle agevolazioni di cui al comma 2, il contribuente dovrà presentare entro il termine della scadenza della seconda rata (16 dicembre), una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e s.m.i., contenente l'esatta indicazione anche catastale, delle unità immobiliari adibite a pertinenza dell'abitazione principale.

Art. 11
CONDIZIONI PARTICOLARI DI UTILIZZO CON ALIQUOTA RIDOTTA

- 1) Il Comune può deliberare un'aliquota ridotta, comunque non inferiore a quella prevista per l'abitazione principale, da applicare alle seguenti fattispecie:
 - alle abitazioni concesse in uso gratuito a parenti fino al primo grado ed affini di primo grado, che nelle stesse abbiano stabilito la propria residenza;



COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

- alle abitazioni locatate, con contratto registrato, a soggetti residenti nel Comune che le utilizzano come abitazione principale;
 - alle abitazioni locatate, ad un soggetto persona fisica, residente nell'immobile, che la utilizzi come abitazione principale, alle condizioni definite in base agli accordi stipulati in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative come definiti dalle vigenti norme in materia.
- 2) Il Comune può deliberare un'aliquota ridotta, o l'esenzione totale dell'imposta ai proprietari che concedono, in locazione a persona fisica residente, che la utilizzi come abitazione principale, immobili oggetto di contratti di cui all'art. 2, comma 3, del Decreto Legge 13 settembre 2004 n. 240 convertito con modificazioni dalla Legge 12 novembre 2004 n. 269;
- 3) Per beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi precedenti, il contribuente dovrà presentare, entro il termine di scadenza della seconda rata (16 dicembre), apposita istanza corredata dalla documentazione attestante l'esistenza dei requisiti stabiliti per l'agevolazione oppure una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e s.m.i., con l'indicazione dei seguenti elementi:
- a) generalità del comodante e del comodatario ed indicazione del rispettivo grado di parentela o affinità; identificativi catastali ed indirizzo dell'unità immobiliare interessata; data di consegna al comodatario dell'abitazione;
 - b) generalità del locatore e dell'affittuario; data e luogo di stipulazione del contratto e numero di registrazione; identificativi catastali ed indirizzo dell'unità immobiliare interessata.
- 4) Il venir meno delle condizioni richieste per poter beneficiare delle agevolazioni di cui al comma 1, deve essere portato a conoscenza del Comune, con le stesse modalità, entro la data di scadenza della seconda rata (16 dicembre).

Art. 12

RIDUZIONI D'IMPOSTA PER I FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI

- 1) A norma dell'art. 8, comma 1, del Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 e s.m.i., l'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
- 2) Si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati o le unità immobiliari:
- a) per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;



COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

b) nei quali solai, tetti di copertura, muri, pilastri od altre strutture verticali e orizzontali hanno subito gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone.

3) L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

4) Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, fognature.

5) 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.

Può risultare inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

6) L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del proprietario, che ne allega idonea documentazione alla dichiarazione ICI;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e s.m.i..

7) Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Azienda Sanitaria Locale, secondo le rispettive competenze, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

8) La documentazione o la dichiarazione sostitutiva, di cui al precedente comma 6, devono essere allegate alla obbligatoria dichiarazione ICI relativa all'anno in cui si è verificata la condizione di inagibilità o inabitabilità, indicando il periodo in cui sussiste la condizione. Se la dichiarazione di variazione ICI è presentata tempestivamente, la riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dal periodo di riferimento della dichiarazione stessa. In mancanza della perizia o della dichiarazione sostitutiva presentate, in sede di controllo il Comune conteggia l'imposta per intero.

Art. 13

ENTI NON COMMERCIALI

1) Ai sensi del comma 1 lettera c), dell'art. 59 del D. Lgs. 15/12/1997 n. 446, si stabilisce che l'esenzione dall'I.C.I., prevista all'art. 7 comma 1 lettera i) del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504 e s.m.i., concernente gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87 comma 1 lettera c) del Testo Unico delle Imposte sui redditi (Enti non commerciali), approvato con



COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

D.P.R. 22/12/1986 n. 917, compete esclusivamente per i fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente utilizzatore.

2) I soggetti sopra elencati, per usufruire della esenzione suddetta, devono presentare, a pena di decadenza, istanza di esenzione al Comune, producendo elenco degli immobili, entro l'anno di insorgenza del presupposto. La suddetta richiesta di esenzione ha validità fino a variazione dei dati e quindi non deve essere ripetuta.

Art. 14

VERSAMENTI

1) Abrogato

2) Abrogato

3) L'imposta viene versata in misura del 50% di acconto entro il 16 giugno di ciascun esercizio di riferimento e a saldo entro il 16 dicembre. A discrezione del contribuente, a norma dell'art. 37 comma 55 del Decreto Legge 04/07/2006 n. 223 convertito nella Legge 04/08/2006 n. 248, l'ICI può essere liquidata anche in sede di dichiarazione dei redditi e può essere versata utilizzando il Mod. F24 secondo i termini e le modalità per l'attuazione definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

4) Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri nonché quelli effettuati a nome del de cuius da parte degli eredi, a nome della cooperativa edilizia da parte dei soci assegnatari, a nome del proprietario da parte dei titolari dei diritti reali e, per le parti comuni, a nome del condominio da parte dei singoli condomini, purché l'imposta risulti pagata nel suo totale ammontare.

5) In dipendenza di eventi calamitosi, cause di forza maggiore, disagi economico sociali ovvero di altre situazioni particolari non imputabili direttamente al contribuente, il Comune può autorizzare differimenti di termini per il pagamento ovvero rateizzazioni secondo quanto disposto dal vigente Regolamento Comunale delle Entrate.

6) Nel caso di successione ereditaria, il versamento dell'imposta dovuta (per gli immobili caduti in successione) in nome e per conto del de cuius e quello dovuto dall'erede a nome proprio, per il semestre in cui è avvenuto il decesso, può essere effettuato entro sei mesi dalla data del decesso.

7) In caso di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa l'imposta è imputata, per il periodo compreso tra la relativa sentenza dichiarativa e quello del decreto di trasferimento dell'immobile, alla curatela od al liquidatore. Se il prezzo derivante dalla vendita è stato incassato anteriormente al decreto di trasferimento dell'immobile il curatore o il commissario liquidatore devono effettuare il versamento e la relativa comunicazione entro tre mesi dalla data di emissione del decreto stesso. Nel caso in cui il prezzo venga incassato successivamente alla data di emissione del decreto di trasferimento il curatore o il commissario liquidatore devono effettuare il versamento e la



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

relativa comunicazione entro tre mesi dalla data di incasso. Si applicano in ogni caso le disposizioni inerenti l'obbligo di comunicazione delle variazioni.

Art. 15
VERSAMENTI EFFETTUATI A COMUNE NON COMPETENTE

- 1) Qualora si verifichi che un versamento d'imposta sia stato effettuato erroneamente presso un altro Comune, si provvede al solo recupero dell'imposta dovuta senza applicazione di sanzioni ed interessi.
- 2) Il recupero dell'imposta dovuta può avvenire anche mediante trasferimento da parte del Comune presso il quale è stato effettuato l'errato versamento, fatto salvo il recupero a carico del contribuente di eventuali integrazioni dell'importo.
- 3) In caso di versamenti effettuati erroneamente al Comune di Spotorno per imposta dovuta ad altri Comuni, il contribuente può richiedere il trasferimento della imposta stessa al Comune competente, previa presentazione di apposita dichiarazione attestante il mancato possesso di unità immobiliari nel territorio comunale o, in caso di possesso, la regolare effettuazione dei versamenti dell'imposta dovuta. Il trasferimento dell'imposta al comune competente avviene, previa verifica da parte degli uffici di quanto dichiarato dal contribuente, senza interessi ed al netto degli oneri sostenuti dal Comune di Spotorno per la riscossione dell'importo trasferito.

Art. 16
RAPPORTI CON IL CONTRIBUENTE

- 1) I rapporti tra Amministrazione e contribuente sono basati sui principi di collaborazione e buona fede sanciti dalla Legge 27/07/2000 n. 212 "*Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente*".
- 2) Abrogato
- 3) Al fine di ridurre al minimo i casi di contenzioso per errata interpretazione o applicazione della legge, il Comune organizza, tramite la Società concessionaria della gestione e riscossione dei tributi, servizi di assistenza e consulenza ai cittadini utilizzando anche strumenti informatici innovativi.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

Art. 17
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

- 1) Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.
- 2) Unitamente alla deliberazione di approvazione viene comunicato al Ministero delle Finanze - Direzione Centrale per la Fiscalità Locale - entro 30 giorni dalla sua esecutività ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale e pubblicazione sul sito internet del Comune all'indirizzo <http://www.comune.spotorno.sv.it>.
- 3) Le norme del presente regolamento si intendono modificate, in attesa di rettifica, per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.