

OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI).

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Richiamato il Decreto Legislativo 504/1992 recante disposizione in materia di Imposta Comunale sugli Immobili;
- Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 23 dicembre 2008, esecutiva ai sensi di legge, avente per oggetto la modifica al regolamento ICI a decorrere dal 01/01/2009;
- Ritenuto opportuno procedere all'adeguamento del valore medio dei fabbricati necessario per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili esistenti sul territorio comunale con le modalità di valutazione allegate al Regolamento Comunale per l'applicazione dell'ICI;
- Viste le risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio in base ai quali il valore medio dei fabbricati (abitazioni civili con stato conservativo normale e immobili produttivi) siti nel comune di Monterenzio determinano un valore medio sensibilmente superiore all'importo attualmente fissato dal regolamento comunale;
- Ritenuto di procedere all'adeguamento del regolamento comunale sull'ICI limitatamente alla parte dedicata alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini ICI, rimodulando, peraltro, il sistema di differenziazione dei valori nelle singole frazioni mediante applicazione della suddivisione in microzone indicata dall'Agenzia del Territorio;
- Ritenuta la propria potestà regolamentare, in virtù delle norme di cui al D.Lgs. 446 del 15/12/1997, e del T.U. dell'ordinamento degli EELL, D.Lgs.267/2000;
- Vista la proposta, in merito, del Responsabile dell'Area economico-finanziaria, di modificare il regolamento comunale di approvazione delle norme di applicazione dell'I.C.I., abrogando contestualmente il vecchio regolamento vigente;
- Preso atto che l'oggetto del presente provvedimento è stato presentato e discusso nella Commissione Consiliare "Affari Generali – Bilancio – Sviluppo Economico – Attività Produttive" nella seduta del 14/12/2009;
- Acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 espressi dal Responsabile dell'Area "Economico – Finanziaria"- sia in ordine alla regolarità tecnica che in ordine alla regolarità contabile ;

Con n. 15 presenti, il voto favorevole di n. 11 consiglieri, n. 4 voti contrari (Calzolari, Magrini, Naldi Caterina e Cocchi del gruppo "Centrosinistra per Monterenzio") e nessun astenuto, espresso nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di modificare, per quanto espresso in narrativa, il Regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI limitatamente alla parte dedicata alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili così come da testo in allegato che costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera:
2. di trasmettere copia del presente atto al Responsabile di Area per i successivi adempimenti.

Successivamente, con il voto favorevole di n. 11 consiglieri, n. 4 voti contrari (Calzolari, Magrini, Naldi Caterina e Cocchi del gruppo "Centrosinistra per Monterenzio") e nessun astenuto, espresso nelle forme di legge; il presente atto si rende immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



COMUNE DI MONTERENZIO

PROVINCIA DI BOLOGNA

P.zza G. De Giovanni n°1 – 40050 Monterenzio

Telefono 051 / 92.90.02 – Fax 051 / 92.92.92

E-mail: tributi@comune.monterenzio.bologna.it

Allegato alla delibera
di C.C. n. 76 del 22.12.2009

Il Segretario Comunale
(Dott.ssa Giuseppina Crisci)

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE DELLA

IMPOSTA COMUNALE

SUGLI IMMOBILI

Deliberazioni:

- Consiglio Comunale n. 14 del 25.03.1999;
- Consiglio Comunale n. 63 del 21.12.1999;
- Consiglio Comunale n. 69 del 19.12.2003;
- Consiglio Comunale n. 27 del 19.03.2007;
- Consiglio Comunale n. 72 del 18.12.2007;
- Consiglio Comunale n. 63 del 23.12.2008;
- Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2009.

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato
- Articolo 3 - Area fabbricabile
- Articolo 4 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Articolo 5 - Fabbricato parzialmente costruito

Titolo II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

- Articolo 6 - Dichiarazione o denuncia
- Articolo 7 - Notificazione

Titolo III - VERSAMENTI E RIMBORSI

- Articolo 8 - Versamenti e riscossioni
- Articolo 9 - Rimborsi in genere e compensazione
- Articolo 10 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area
- Articolo 11 - Interessi
- Articolo 12 - Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Articolo 13 - Aliquote e detrazioni
- Articolo 14 - Abitazione principale
- Articolo 15 - Immobili posseduti dallo stato e da enti territoriali e da enti non commerciali
- Articolo 16 - Pertinenze dell'abitazione
- Articolo 17 - Incentivi al personale addetto
- Articolo 18 - Fabbricati inagibili o inabitabili

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Articolo 19 - Entrata in vigore

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1 – Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articolo 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 e successive modificazioni.

2 – Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato

1 – Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo n. 504/1992, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.

2 – L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, in tal caso l'imposizione parte dal giorno del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 3 - Area fabbricabile

1 – Ogni disposizione in materia di aree fabbricabili è contenuta nell'Allegato "A" del presente regolamento, che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale, denominato "Metodo di calcolo del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili – Norme".

Articolo 4 - Fabbricati di interesse storico e artistico

1 – Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993 n. 16, convertito dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75, e qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A), la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a mq. 20 e, per la quantificazione del relativo valore, la rendita così risultante va moltiplicata per il

coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo di categoria catastale di appartenenza.

Articolo 5 - Fabbricato parzialmente costruito

1 – In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata, le unita' immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di ultimazione dei lavori (anche se parziale), ovvero, se antecedente dalla data in cui la parte ultimata e' comunque utilizzata. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale e' 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.

TITOLO II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Articolo 6 - Dichiarazione o denuncia

1 – Nei casi in cui è fatto obbligo al contribuente di procedere alla presentazione della dichiarazione ai fini ICI la stessa deve essere presentata entro il 31 ottobre dell'anno successivo rispetto al quale si sono verificate le modifiche sugli appositi modelli approvati con decreto ministeriale.

2 – Per gli immobili siti nel comune di Monterenzio compresi nel fallimento (o nella liquidazione coatta amministrativa), entro 90 giorni dalla data della nomina del curatore (o del commissario liquidatore) deve essere presentata a cura dello stesso una dichiarazione attestante l'avvio della procedura.

3 – Per gli immobili compresi nelle procedure concorsuali di concordato preventivo e di amministrazione controllata il possessore degli stessi rimane il soggetto obbligato per tutti gli adempimenti in materia di ICI.

4 – Per gli immobili oggetto di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare il possessore degli stessi rimane obbligato ai fini degli adempimenti in materia di ICI sino alla data del decreto di trasferimento.

Articolo 7 - Notificazione

1 – La comunicazione degli avvisi e degli atti, che per legge devono essere notificati al contribuente, può essere effettuata anche direttamente dall'Ufficio comunale, con l'invio a mezzo raccomandata postale con ricevuta di ritorno.

2 – Se il contribuente accertato è presente di persona presso i locali dell'Ufficio Tributi, la notificazione può essere eseguita mediante consegna dell'atto nelle mani del medesimo da parte della persona addetta all'Ufficio nominata appositamente ai sensi del comma 3 del presente articolo.

3 – Per la notifica degli atti di accertamento e per quelli afferenti le procedure esecutive di cui al R.D. 14 aprile 1910 n. 639 il responsabile dell'Ufficio competente può, con provvedimento formale, nominare uno o più messi notificatori nei modi e con i limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 8 - Versamenti e Riscossione

1 – I soggetti passivi devono effettuare i versamenti relativi all'imposta comunale sugli immobili con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

2 – L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purchè la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso. Laddove il versamento ICI sia unitariamente eseguito lo si deve assumere come se fosse suddiviso in tanti versamenti effettuati da ciascun contitolare proporzionalmente alla propria quota di possesso. Eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta in sede di accertamento od alla irrogazione di sanzioni, verranno emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

3 – La norma del comma 2 precedente, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.

4 – Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:

- a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purchè accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
- b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
- c) i versamenti effettuati prima del termine fissato dall'art. 10 del D.Lgs 504/92.

5 – Per il calcolo di mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protrato per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16, si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protrato per almeno 14 giorni ovvero per i successivi 15.

6 – Il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà provvedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del Servizio di Riscossione, la possibilità di

esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento su apposito conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o quello direttamente presso la tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.

7 – Il funzionario preposto all'Ufficio Tributi può riscuotere con unico bollettino di riscossione delle violazioni che comprenda il totale degli atti di liquidazione o di accertamento di più anni effettuati contestualmente allo stesso contribuente.

8 – Il comune, decorsi infruttuosamente 60 giorni dalla data di notifica degli avvisi di accertamento, procede alla riscossione coattiva degli importi dovuti anche a mezzo della procedura prevista dal R.D. n. 639 del 14 aprile 1910. I ruoli o le ingiunzioni fiscali devono essere notificati entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

9 – Per gli immobili compresi nelle procedure di cui all'articolo 6, comma 2, del presente regolamento il versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale deve essere effettuato entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile.

Articolo 9 - Rimborsi in genere e compensazione

1 – Il contribuente può richiedere 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 in via giudiziale il diritto alla restituzione.

2 – Sulle somme da rimborsare spettano gli interessi dal giorno del versamento non dovuto.

3 – Il funzionario responsabile, a seguito di specifica richiesta del contribuente, può procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito anche se riferite a tributi diversi ed a annualità diverse.

Articolo 10 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree.

1 - Si fa luogo al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili solo a partire dalla data di adozione dei nuovi strumenti urbanistici.

2 - La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile in base allo strumento urbanistico approvato e vigente.

3 - Il rimborso compete per non più di cinque anni d'imposta durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore come area edificabile e, comunque, dalla data di adozione delle varianti agli strumenti urbanistici.

4 - Il funzionario responsabile, in deroga ai termini di legge dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili solo dall'entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici.

5 - L'inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi del Comune (quali l'adozione di varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.

6 - Il diritto di rimborso è riconosciuto a condizione che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;
- c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
- d) non vi sia stata utilizzazione edificatoria abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

Art. 11 - Interessi

1 - Gli interessi a debito e a credito sono determinati con separato atto del Consiglio Comunale.

Articolo 12 - Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi

1 - In base a quanto disposto dall'Art. 6 comma 5 Decreto Legge del 31/05/1994 n. 330, convertito con modificazioni dalla Legge n. 473 del 27/07/1994, non si fa luogo al versamento se l'imposta comunale sugli immobili da versare è inferiore a € 2,00 annui; se l'importo in acconto è inferiore a € 2,00, il versamento può essere effettuato per l'intero ammontare dell'imposta dovuta entro la scadenza del saldo.

2 - In considerazione delle attività istruttorie e di accertamento, che l'Ufficio Comunale dovrebbe effettuare per pervenire alla riscossione del tributo, nonché degli oneri di riscossione, il versamento del tributo o della sanzione tributaria non è dovuto qualora l'ammontare complessivo, non superi € 10,00. Detta norma non si applica nei casi di ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del D.Lgs. 472/97 e nel caso in cui

l'importo complessivamente dovuto per più annualità di imposta sia superiore al predetto limite.

3 – Il limite di esenzione di cui al comma 1 si intende comprensivo anche delle sanzioni e degli interessi gravanti sul tributo.

4 – Non si procede all'istanza per l'ammissione del credito al passivo fallimentare, qualora il credito vantato dal Comune non superi € 100,00.

5 – Non si procede al rimborso di somme complessivamente di importo fino a € 10,00 (compresi interessi).

6 – Nelle ipotesi di cui ai commi precedenti, l'Ufficio comunale è esonerato dal compiere i relativi adempimenti e, pertanto, non procede alla notificazione di avvisi di accertamento o alla riscossione anche coattiva e non dà seguito alle istanze di rimborso.

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 13 - Aliquote e detrazioni

1 – Il Consiglio comunale delibera le aliquote e la detrazione per l'abitazione principale (e per le fattispecie a questa assimilate) entro il termine fissato dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione. La deliberazione, anche se successiva rispetto all'inizio dell'esercizio, purché antecedente al termine di cui sopra, ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.

2 – In caso di mancata approvazione entro il termine di cui al comma precedente si applicano le aliquote e le detrazioni vigenti l'anno precedente.

Articolo 14 - Abitazione principale

1 – E' considerata abitazione principale, per espressa previsione legislativa:

- a) abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, risulti residente;
- b) unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a residenza anagrafica del socio assegnatario;
- c) 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.

2 – Ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/1992:

- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano che sposta la residenza dall'abitazione in questione ad istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- b) due o più unità immobiliari contigue, nelle quali il contribuente ha stabilito la residenza anagrafica, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'Agenzia del Territorio regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata richiesta di variazione;

- c) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore;
- d) l'abitazione concessa in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado.

3 – Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione dell'aliquota ridotta e/o della detrazione per l'abitazione principale, mediante una dichiarazione sostitutiva, sottoscritta alla presenza di un funzionario dell'Ufficio Comunale, da presentarsi entro l'anno nel quale si siano verificate dette condizioni. La dichiarazione si ritiene valida anche per gli anni successivi sino a quando il contribuente non attesterà la cessazione delle suddette che dovranno essere attestate mediante il medesimo atto qui sopra menzionato che dovrà essere comunque presentato entro l'anno in cui dette condizioni siano venute a mancare.

Articolo 15 - Immobili posseduti dallo stato e da enti territoriali e da enti non commerciali

1 – Gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti enti, sono esenti purché siano destinati a compiti istituzionali da parte del soggetto che li possiede.

2 – In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30/12/1992 n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento.

Articolo 16 - Pertinenze dell'abitazione

1 – Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di ICI sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini, locali deposito) C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, limitatamente ad un massimo di 2 pertinenze, anche se non appartengono allo stesso fabbricato, purché non superino una distanza di metri 50 dallo stesso.

2 – Resta fermo che l’abitazione principale e le sue pertinenze continuano a essere unita’ immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504/1992, 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, di cui all’articolo 14 del presente Regolamento.

Articolo 17 – Incentivi al personale addetto

1 – Ai fini del potenziamento dell’Ufficio Tributi e per incentivare l’attività di accertamento, la Giunta Comunale può attribuire compensi speciali al personale addetto all’Ufficio medesimo, rapportati ai risultati raggiunti, nell’esecuzione dei programmi affidati ovvero nella realizzazione di particolari programmi o progetti obiettivi, nonchè all’ammontare dell’evasione recuperata.

Articolo 18 - Fabbricati inagibili o inabitabili

1 – L’imposta é 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 inabitabilità 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. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457 e ai sensi del vigente strumento urbanistico generale.

3 – A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovino nelle seguenti condizioni:

a) strutture orizzontali, solai, scale e tetto compresi, lesionati o degradati in modo tale da:

- costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- essere privo dei requisiti minimi di salubrità e igiene;

b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati o degradati in modo tale da:

- costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- essere privo dei requisiti minimi di salubrità e igiene;

c) edifici per i quali é stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

4 – Se il fabbricato é costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione é applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

5 – Lo stato d'inabitabilità o inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, e successive modificazioni, che ha una portata esaustiva, sostituendo anche la perizia dell'ufficio tecnico comunale. Il Comune, peraltro, si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

6 – In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui é accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato d'inabitabilità o inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, da allegarsi alla denuncia con effetto dalla data di redazione.

7 – Per i fabbricati siti nella frazione di San Benedetto del Querceto colpiti dall'esplosione del 23/12/2006 e identificati tramite le ordinanze del Sindaco del Comune di Monterenzio n. 43 del 24/12/2006, n. 44 del 28/12/2006 e n. 6 del 27/01/2007, che ne riconosce la temporanea inagibilità, è prevista l'esenzione dal pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili fino alla data di fine lavori di ricostruzione e/o ristrutturazione.

8. Per i fabbricati colpiti da calamità naturali e identificati tramite idonea documentazione che ne riconosce la temporanea inagibilità è prevista l'esenzione dal pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili fino alla data di fine lavori di ricostruzione e/o ristrutturazione e/o ripristino. In tal caso il contribuente deve provvedere a presentare apposita richiesta scritta all'ufficio tributi comunale che autorizzerà l'esenzione.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 19 - Entrata in vigore

1 – E' abrogata ogni altra norma regolamentare non compatibile con quelle del presente regolamento.

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

METODO DI CALCOLO DEL VALORE
DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA
COMUNALE SUGLI IMMOBILI
NORME

Allegato "A" del regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili

ARTICOLO 1
(Finalità)

1. Il presente allegato determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nello Strumento Urbanistico vigente. Determina i criteri di stima, la notifica e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili - decreto legislativo 30.12.92 n. 504 ed art. 59 del D. Lgs. 15.12.97 n. 446 - .

ARTICOLO 2
(Definizioni)

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole dello Strumento Urbanistico vigente con le lettere:
 - B) residenziali di completamento;
 - C) residenziali di espansione;
 - D) produttive;

Le aree edificabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.

2. Le aree di pubblico interesse sono quelle indicate con le lettere:
 - F) attrezzature pubbliche di interesse generale;
 - G) attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento.
3. Per area fabbricabile, nel senso definito dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92, s'intende l'area destinata all'edificazione dallo Strumento Urbanistico vigente.
4. Non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dallo Strumento Urbanistico vigente a vincolo di inedificabilità.
5. Durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; demolizione e ricostruzione; esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici.
6. Nel caso di effettuazione dei lavori di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 su area classificata come zona agricola nello Strumento Urbanistico vigente, l'area è

assoggettata ad imposta per il suo valore solo in assenza dei requisiti di ruralità di cui all'art. 9 della Legge n. 133/94 e successive modificazioni.

7. Qualora un'area fabbricabile sia in parte in fase di edificazione e in parte ancora da edificare, la base imponibile è determinata:
- a) con riferimento al valore venale dell'area residua in proporzione alla parte ancora da edificare;
 - b) per la parte ultimata, con riferimento alla rendita catastale presunta o definitiva se già assegnata.

ARTICOLO 3 (Parametri di valutazione dell'area)
--

1. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 D.Lgs. 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1° Gennaio dell'anno di imposizione. Il valore medio dell'area sarà determinato sulla base dei seguenti parametri:

S = Superficie del lotto edificabile risultante dalla zonizzazione dello Strumento Urbanistico vigente, espressa in mq./mq.

UF = Utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico vigente, espressa in mq./mq.

UT = Utilizzazione territoriale, risultante dalle norme tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico vigente, espressa in mq./mq.

M = Superficie Commerciale complessiva dell'immobile ottenibile dalla ristrutturazione del fabbricato o dalla quota di fabbricato ampliato per recupero edilizio.

V = Valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in €/mq fissato nei seguenti valori:

VALORE "V" a mq.	ABITAZIONI	PRODUTTIVI	COMMERCIALI
TERRITORIO COMUNALE LUNGO IL FONDOVALLE IDICE DA PIZZANO A BORGO BISANO	€ 1.800,00	€ 700,00	€ 1.775,00
SAN BENEDETTO DEL QUERCETO	€ 1.400,00	€ 545,00	€ 1.385,00
ZONA COLLINARE	€ 1.300,00	€ 510,00	€ 1.285,00

- I = Incidenza dell'area sul valore del fabbricato al netto degli oneri derivanti dalla necessità di urbanizzazione e alla completa disponibilità ai fini edificabili, si assumono i seguenti valori:
- Zona omogenea A= 0,07 (Solo per ristrutturazioni)
 - Zona omogenea B= 0,10
 - Zona omogenea C= 0,07
 - Zona omogenea D= 0,10
 - Zona omogenea E= 0,07 (Solo per ristrutturazioni e ampliamenti)

Per la localizzazione degli immobili si fa riferimento alle tavole dello Strumento Urbanistico vigente in scala 1:2000.

ARTICOLO 4
**(Formula per il calcolo del valore delle aree fabbricabili
non edificate o in corso di edificazione)**

1. Per il calcolo del valore delle aree edificabili come definito al punto 1) dell'art. 2, si applica la seguente formula:

$$\underline{S \times UF (o UT) \times V \times I}$$

2. Il calcolo del valore delle aree edificabili così come definito al punto 1) del precedente art. 2 è da applicarsi anche alle potenzialità residue dei lotti parzialmente edificati nel caso in cui sia possibile ottenere edifici autonomamente funzionali.

ARTICOLO 5
**(Formula per il calcolo del valore delle aree fabbricabili
per i casi di ristrutturazione e/o ampliamento)**

1. Il calcolo del valore dell'area si ottiene applicando la seguente formula:

$$\underline{M \times V \times I}$$

ARTICOLO 6
VALORE DELLE AREE DI PUBBLICO INTERESSE

1. Le aree individuate nello Strumento Urbanistico vigente come aree di destinazione pubblica, zone F e G, sono considerate come aree inedificabili (Corte Cassazione Sezione I n. 4.921 del 16.5.1998). Per quanto riguarda l'indennità espropriativa, il valore di tali aree è commisurato al valore agricolo delle stesse (Corte di Cassazione Sezione Prima n. 2513/98) indicato in €. 20.658,28/ha (quarantamiliardi/ettaro) indipendentemente dalla destinazione catastale.

VE = Valore Espropriativo

ARTICOLO 7
(Valore di stima)

1. La stima del valore di mercato sarà applicata con le seguenti modalità:
 - a) Il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli 3 e 4, rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato.
 - b) Nel caso in cui la differenza fra il valore di stima ed il valore dichiarato non sia superiore al 10% in meno, la denuncia del proprietario sarà accettata come veritiera. Le denunce superiori al valore di cui al precedente punto a) non danno diritto a rimborsi.
 - c) Quando il valore dichiarato è più basso di quello risultante dalle presenti norme in misura superiore al 10%, l'Ufficio Tributi procederà all'attivazione del relativo procedimento di accertamento nelle formule previste dalla Legge. Nel corso del procedimento l'Ufficio Tributi può comunicare al contribuente il valore dell'area risultante dall'applicazione del regolamento. Nel caso in cui il contribuente sollevi fondate obiezioni, l'Ufficio può ricorrere ad una stima analitica che tenga conto di tutti i fattori incrementativi e decrementativi del valore del terreno fabbricabile;

ARTICOLO 8
(Competenze)

1. L'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico IV Settore, collaborano per la determinazione del valore delle aree edificabili.
2. In particolare spetta all'Ufficio Tributi la notifica del valore di stima, la raccolta delle controdeduzioni, l'accertamento dell'imposta, e più in generale, la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti col pubblico.
3. Spettano invece all'Ufficio Tecnico: l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore di stima, l'esame delle controdeduzioni e l'aggiornamento del valore "V" di cui all'art. 3 e "VE" di cui all'art. 6.

ARTICOLO 9
(Presupposto dell'imposta)

1. Per le aree inedificate di cui all'art. 2 già edificabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del D.Lgs 504/92.
2. Per le aree che saranno destinate come edificabili da eventuali varianti allo Strumento Urbanistico vigente, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

3. Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali modifiche allo Strumento Urbanistico vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici.
4. In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti, per le quali sia stato rilasciato un permesso di costruire per la realizzazione di un ampliamento, l'imposta si applica dalla data di rilascio del permesso di costruire che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine lavori. La superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato.
5. L'area parzialmente edificata cessa di essere edificabile al momento del deposito in Comune della comunicazione di ultimazione dei lavori.
6. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data della divenuta utilizzabilità e comunque dal momento in cui viene presentata o certificata la dichiarazione di fine lavori ovvero dal momento della domanda di accatastamento o da quando il contribuente vi ha preso la residenza. 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.
7. In caso di omessa o tardiva presentazione della dichiarazione di fine lavori, il Comune applica la sanzione ai sensi dell'articolo 106 del R.D. n° 383/1934 e successive integrazioni con le modalità previste dall'art. 16 della Legge 689 del 24 novembre 1981 art. 16 (Modifiche al sistema Penale) in base al quale è ammesso il pagamento di una somma ridotta pari ad un terzo del massimo della sanzione o, se più favorevole al doppio del minimo della sanzione edittale. Il pagamento delle suddette somme, dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di notificazione. Entro 30 giorni è altresì ammesso ricorso con le modalità di cui all'art. 18 della Legge stessa.
8. Nel caso di omessa presentazione della dichiarazione di fine lavori, la sanzione applicata non sospende l'obbligo del contribuente di dover ugualmente dichiarare, su appositi moduli predisposti dal Comune, l'effettiva data di ultimazione.

<p><u>ARTICOLO 10</u> (Responsabile del procedimento)</p>

1. Il Responsabile del Procedimento è il Funzionario Responsabile designato dalla Giunta Comunale a cui sono conferite le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.
2. Il Funzionario Responsabile svolge l'attività di controllo dei dati contenuti nelle denunce o acquisiti d'ufficio tramite le visure di atti conservati nell'archivio comunale o nei pubblici

registri, con le modalità previste dall'art. 11 del D. Lgs. 504/92, applicando nei casi previsti, le sanzioni stabilite dall'art. 14 comma 3 D.Lgs. stesso.

ARTICOLO 11
(Accertamento)

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D. lgs. n. 504/92, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti.

ARTICOLO 12
(Contenzioso)

1. Il contenzioso, disciplinato dal D.Lgs. 546 del 31 dicembre 1992 e successive modificazioni, viene instaurato tramite proposizione di apposito ricorso, alla Commissione Tributaria Provinciale territorialmente competente.

ARTICOLO 13
(Aggiornamento)

1. Il valore "V" di cui al precedente articolo 3, sarà variato con modifica regolamentare facendo riferimento ai valori assunti con D.P.R.138/98 (Microzonizzazione catastale).
2. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, la Giunta Comunale, previa relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico, o da altro tecnico all'uopo incaricato, anche esterno, può rideterminare, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili previste come tali dallo strumento urbanistico generale vigente.