



COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Provincia di Roma)

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento viene adottato nell'ambito della potestà prevista dagli artt.52 e 59 del D.Lgs. 15.12.1997 n.446 e successive integrazioni e modificazioni e disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili di cui al D.lgs. N.504 del 30.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel decreto legislativo 30.12.1992 n.504 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART.2

AREE FABBRICABILI

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi in vigore.
2. L'area su cui insiste un cantiere abusivo sarà assoggettata al tributo come area fabbricabile, fermi restando gli aspetti inerenti la disciplina urbanistica vigente.
3. In applicazione della facoltà di cui all'art.59, comma 1, lettera g9, del D.Lgs.n.446/97, si stabilisce che, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale determina annualmente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, come sopra definite.
4. 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 del 30.12.1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in

cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dalla Giunta a norma del comma 2, in base allo stesso principio, non si procederà al rimborso dell'imposta versata sulla base di valori superiori a quelli predeterminati.

5. Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche alle aree risultanti dalla demolizione di fabbricati esistenti ed agli interventi di recupero.
6. Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili in conseguenza di modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta fino al momento dell'adozione della variante o del nuovo P.R.G. da parte del Consiglio Comunale.

ART.3

FABBRICATI

1. Per fabbricato s'intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto.
2. Ai fini dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista dall'art.8, comma 1, del decreto legislativo 30.12.1992, n.504, per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado dell'organismo edilizio sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non costituisce, di per sé, motivo di inagibilità o inabitabilità, il mancato allacciamento agli impianti (gas, energia elettrica, fognature, ecc.).

A titolo esemplificativo si considerano inagibili quei fabbricati nei quali:

a) il solaio ed il tetto di copertura presentano lesioni tali da costituire pericoli a cose o persone, con rischi di crollo;

b) i muri perimetrali o di confine presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose e persone con rischi di crollo parziale o totale.

3. Sono, altresì, considerati inagibili gli edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a cose e persone.
4. Lo stato di inagibilità deve essere certificato dall'ufficio tecnico comunale o attestato dal titolare mediante apposita dichiarazione sostitutiva.
5. Per beneficiare della riduzione il contribuente dovrà presentare, nei termini previsti per la presentazione della dichiarazione, apposita istanza corredata delle documentazioni di cui al comma 4 del presente articolo.
6. 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.

ART.4

ESTENSIONE DELLE AGEVOLAZIONI ALLE PERTINENZE DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
2. Ai fini di cui al comma 1 si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, classificati nelle categorie C2, C6, C7, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale. Le stesse sono individuabili nel numero massimo di uno per tipologia. Si considerano, inoltre, pertinenze, il garage o il box o posto auto, la soffitta, la cantina che, pur non essendo ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, sono distanti un massimo di mt.100 lineari dalla predetta. La distanza di cui sopra è calcolata tenendo conto del percorso pedonale più breve fra la pertinenza e l'abitazione principale del soggetto passivo. L'agevolazione opera a condizione che le pertinenze siano utilizzate direttamente dal soggetto passivo.
3. 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.n.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.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

ART.5

ESTENSIONE DELLE AGEVOLAZIONI ALLE ABITAZIONI CONCESSE IN USO GRATUITO

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa, sono considerate tali ai fini della estensione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili:

a) l'unità immobiliare, posseduta a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o utilizzata da altri soggetti;

b) l'abitazione concessa dal possessore residente in Albano in uso gratuito a parenti ed affini fino al primo grado, che la occupano quale loro abitazione principale, purchè il parente abbia ivi stabilito la propria residenza e non sia possessore, a qualsiasi titolo, di unità immobiliari di categoria "A";

c) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga, per ragioni di servizio, a risiedere in altro Comune, a condizione che la stessa risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.

2. I soggetti interessati potranno attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione delle agevolazioni di cui al comma 1, anche mediante dichiarazione sostitutiva.

3. I benefici di cui al presente articolo si applicano per il periodo in cui ricorre una delle condizioni sopra descritte e vengono concessi in seguito ad istanza prodotta dal contribuente su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione, da presentarsi entro il termine di scadenza della prima rata d'imposta. Le istanze pervenute oltre tale termine saranno prese in considerazione con effetto dall'anno successivo. I benefici operano anche per gli anni successivi qualora non mutino le circostanze che li fondano. Entro lo stesso termine dovranno, altresì, essere comunicate le eventuali situazioni che comportino la perdita dei benefici concessi. La mancata comunicazione comporterà l'emissione di provvedimento di accertamento d'ufficio, con applicazione delle sanzioni, secondo la normativa vigente in materia.

ART.6

MAGGIORE DETRAZIONE

1. Il Comune con propria deliberazione annuale, adottata con le modalità e nei termini di cui all'art.6 del D.Lgs. n.504/92 e successive integrazioni e modificazioni, può aumentare, entro i termini previsti dalla normativa vigente ed esclusivamente per le situazioni individuate con la deliberazione di cui sopra, la detrazione per l'abitazione principale di cui all'art.8 del D.lgs.n.504/92 e successive integrazioni e modificazioni.

2. Al fine di poter usufruire dell'agevolazione di cui al comma precedente, i contribuenti sono tenuti a presentare apposita istanza scritta utilizzando i moduli messi a disposizione dal Comune, entro il termine di scadenza del versamento della prima rata. Tale istanza ha validità solo per l'anno in cui viene richiesta.

ART.7

ALLOGGIO NON LOCATO E RESIDENZA SECONDARIA

1. Ai fini dell'applicazione del tributo s'intende per "alloggio non locato" l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale "A" (ad eccezione della categoria A/10) utilizzabile ai fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso diretto.

ART.8

IMMOBILI UTILIZZATI DA ENTI NON COMMERCIALI

1. Ai sensi del comma 1, lettera c), dell'art.59 del D.lgs.n.446/97, come implicitamente modificato dal comma 2 bis del D.L. n.203/2005, convertito con modificazioni nella legge n.248 del 2.12.2005, tenuto conto delle ulteriori modifiche apportate dal D.L. n.223/06, convertito in legge 4 agosto 2006 n.248, si stabilisce che l'esenzione dall'I.C.I., prevista all'art.7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n.504/92, concernente gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art.87, comma 1) lett.c) del TUIR, approvato con D.P.R. 22.12.1986 n.917, compete esclusivamente per i fabbricati, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati per le attività indicate nella medesima lettera, siano anche posseduti a titolo di proprietà o diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario dall'Ente utilizzatore. L'esenzione dall'imposta opera solo se l'immobile è destinato esclusivamente ad una attività di tipo non commerciale.

ART.9

VERSAMENTI

1. Il versamento dell'imposta, ai sensi del disposto dall'art.37 del D.Lgs.n.233 del 04.7.2006, deve essere effettuato in due rate: la prima in acconto deve essere pagata entro il 16 giugno e la seconda a saldo dall'1 al 16 dicembre. E' consentito pagare l'imposta relativa all'intero anno in una unica soluzione entro il 16 del mese di giugno. Per l'anno 2007, tenuto conto che i termini di scadenza cadono rispettivamente di sabato e di domenica, sono prorogati al 18 giugno, con riferimento all'acconto e al 17 dicembre con riferimento al saldo.
2. A decorrere dall'anno 2007, ai sensi del disposto dell'art.1, comma 166 della legge n.296 del 27.12.2006, il versamento dell'imposta dovuta 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.
3. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purchè l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.

4. Ai sensi dell'art.59, primo comma, lettera o) del D.Lgs.n.446/97, è consentito il differimento e la rateizzazione di una rata ICI in scadenza nel caso di calamità naturali di gravi entità.
5. In tal caso il nuovo termine di scadenza è stabilito dalla Giunta con propria deliberazione, debitamente motivata.
6. E' consentito, altresì, il differimento e/o la rateizzazione del pagamento di una rata ICI in scadenza, entro il termine massimo di 12 mesi nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio economico.
7. La situazione di disagio economico può essere riconosciuta nei confronti del soggetto passivo ICI quando ricorrano le seguenti condizioni:
 - a) il soggetto passivo sia possessore, a qualsiasi titolo, della sola casa di abitazione;
 - b) il reddito complessivo del nucleo familiare non risulti superiore all'importo minimo delle pensioni INPS;
 - c) l'importo da rateizzare non dovrà essere inferiore ad € 100,00 e sarà rateizzabile massimo in due rate da corrispondersi, in ogni caso, entro 12 mesi dalla scadenza.
8. Il provvedimento di differimento e/o rateizzazione sarà adottato dal funzionario responsabile del tributo, su apposita istanza del contribuente, debitamente documentata, da presentarsi entro il 15 maggio dell'anno di riferimento per la rata in scadenza a giugno ed entro il 15 novembre dell'anno di riferimento, per la rata con scadenza a dicembre.
9. Sulle rate dilazionate sarà applicato l'interesse legale in vigore, in conformità alle vigenti norme.
10. Il versamento dell'imposta può essere eseguito:
 - a) mediante il modello F24;
 - b) presso gli sportelli del concessionario della riscossione;
 - c) presso gli uffici postali.
11. Le modalità di versamento saranno adeguatamente pubblicizzate sul sito del Comune ed attraverso tutte le forme idonee a garantire la massima informazione (guida ICI, manifesti, ecc.).

ART.10

COMUNICAZIONE DELLE VARIAZIONI

1. A decorrere dal 1° gennaio 2006, ovvero dalla data di attivazione del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione per le modificazioni che risultino da atti pubblici di compravendita rientranti nell'ambito delle procedure telematiche Adempimento unico, art.3 bis del D.Lgs.n.463/97, è' confermato l'obbligo di presentazione della dichiarazione in tutti gli altri casi di variazione che incidano sull'ammontare dell'imposta.
2. E', altresì, obbligatoria la presentazione della dichiarazione:
 - a) per le modificazioni che, se pur rientranti nell'ambito delle procedure telematiche di cui sopra, siano riferite ad immobili esenti, ad aree fabbricabili e ad immobili di interesse storico ed artistico;
 - b) per l'immobile utilizzato direttamente quale abitazione principale dal coniuge superstite ai sensi dell'art.540 del c.c..
3. La dichiarazione può essere presentata direttamente all'ufficio tributi del Comune o spedita a mezzo raccomandata, nell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione, entro il termine di scadenza della dichiarazione dei redditi.

ART.11

LIQUIDAZIONE E ACCERTAMENTO

1. Non si dà luogo a rimborso o a liquidazione, accertamento, iscrizione a ruolo, qualora l'importo complessivo per ciascuna annualità risulti inferiore a 16,53 euro.
2. In materia di liquidazione e di accertamento si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs.n.504/92 e successive integrazioni e modificazioni, da ultimo quelle contenute nella legge n.296 del 27.12.2007.
3. Sui provvedimenti di liquidazione e accertamento si applicano gli interessi di mora nella misura annualmente deliberata dal Comune con le modalità di cui all'art.1, comma 165, della legge n.267 del 27.12.2006, calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza da quello in cui sono divenuti esigibili.
4. In materia di ICI è applicabile l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.L. 19.6.1997 n.218 ed in conformità a quanto stabilito nel vigente regolamento comunale.

5. A decorrere dal periodo d'imposta 2006 il controllo formale delle dichiarazioni, sulla base degli elementi e dei dati comunicati, 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.
6. L'avviso deve essere notificato al contribuente, anche a mezzo posta mediante r.r.r.r., entro il termine del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello a cui si riferisce l'imposizione.
7. Nei casi di comprovata e temporanea difficoltà economica è possibile, per importi superiori ad € 200,00, dietro istanza del contribuente da presentarsi entro 30 giorni dalla notifica, accordare con provvedimento del funzionario responsabile, il pagamento rateizzato, nel numero massimo di 12 rate mensili. Sulle rate sono applicati gli interessi al tasso legale vigente. Per gli importi superiori ad € 2.000,00 è obbligatoria a garanzia del credito del Comune, presentare polizza fidejussoria bancaria o assicurativa.
8. Le controversie relative all'imposta sono soggette alla giurisdizione delle Commissioni Tributarie; la rappresentanza in giudizio dell'ente è attribuita al funzionario responsabile del tributo.

ART.12

INCENTIVI PER L'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO

1. Ai sensi dell'art.59, primo comma, lettera p), del D.Lgs. n.446/97, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'ufficio tributi in corrispondenza della realizzazione di particolari programmi, progetti obiettivo o, comunque, risultati notevolmente superiori ai programmi affidati, giusto il disposto di cui all'art.3, comma 57, della legge 23.12.1996 n.662.

ART.13

INTERPELLO DEL CONTRIBUENTE

1. Ciascun contribuente può inoltrare per iscritto al Comune, che risponde entro 30 giorni, circostanziate e specifiche istanze di interpello concernenti l'applicazione delle disposizioni tributarie a casi concreti e personali, qualora vi siano obiettive condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione delle disposizioni stesse. La presentazione dell'istanza non ha effetto sulle scadenze previste dalla disciplina tributaria.
2. La risposta scritta e motivata del Comune vincola con esclusivo riferimento alla questione oggetto dell'istanza di interpello e limitatamente al richiedente.

3. Limitatamente alla questione oggetto dell'istanza di interpello non possono essere irrogate sanzioni nei confronti dei contribuenti che non abbiano ricevuto risposta dal Comune entro il termine di cui sopra.
4. Ai fini del calcolo dei trenta giorni si intende valida la data di spedizione della raccomandata di risposta da parte del Comune.

ART.14

GESTIONE DEL TRIBUTO

1. Ai sensi del disposto dell'art.52 del D.Lgs. n.446/1997, il Comune si riserva la facoltà di affidare a terzi, anche in maniera disgiunta, le attività di liquidazione, accertamento e riscossione dell'ICI con le modalità stabilite nel medesimo articolo.

ART.15

NORME DI RINVIO

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si rimanda alle norme contenute nel D.Lgs.n.504/92 e successive integrazioni e modificazioni ed alle speciali norme legislative vigenti in materia.
2. Le norme previste nel presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali.
3. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

ART.16

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento è pubblicato per giorni 15 all'Albo Pretorio Comunale, a norma dell'art.8 dello Statuto Comunale ed entra in vigore a decorrere dall'1.1.2007.