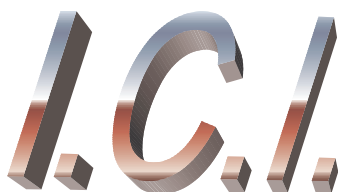


# **COMUNE DI TEOR**

(Provincia di Udine)



## **REGOLAMENTO COMUNALE per l'APPLICAZIONE dell'IMPOSTA COMUNALE sugli IMMOBILI**



Approvato con delibera di C.C. n.29 del 19/12/1998  
Modificato con delibera di C.C. n.5 del 27/2/1999  
Integrato con delibera di C.C. n.41 del 4/8/1999  
Modificato con delibera di C.C. n. 12 del 23/6/2001  
Modificato con delibera di C.C. n. 4 del 16/02/2002  
Modificato con delibera di C.C. n. 2 del 03/03/2010  
Modificato con delibera di C.C. n. 27 del 12/07/2010

**TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento.....
- Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree .....
- Art. 3 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile
- Art. 4 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta .....

**TITOLO II  
AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 5 - Abitazione principale .....
- Art. 6 - Riduzioni di imposta .....
- Art. 7 - Esenzioni .....

**TITOLO III  
DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

- Art. 8 - Denunce e comunicazioni .....
- Art. 9 - Versamenti .....
- Art. 10 - Differimento dei termini per i versamenti .....
- Art. 11 - Accertamenti .....
- Art. 12 - Attività di controllo .....
- Art. 12 bis – Potenziamento ufficio tributi ed incentivi per il personale addetto...
- Art. 13 - Rimborsi .....
- Art. 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree .....
- Art. 15 - Contenzioso .....

**TITOLO IV  
DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 16 - Norme di rinvio .....
- Art. 17 - Entrata in vigore .....
- Art. 18 - Norme transitorie .....

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### Oggetto del Regolamento

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

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

### Art. 2

#### Definizione di fabbricati ed aree

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/1997 sono così definiti:

– **fabbricato**: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza ancorché distintamente iscritta in catasto.

Non rientrano in tale tipologia i fabbricati identificati e classificati come rurali ai sensi e con i criteri stabiliti dall'art.9 del D.L. n.557/93 convertito in Legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di dichiarazione di fine dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

– **area fabbricabile**: l'area utilizzabile 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. Non sono quindi considerate edificabili le aree soggette ad espropriazione in quanto destinate a verde o alla realizzazione di strade e infrastrutture stradali, mentre sono da ritenere edificabili le aree destinate ad espropriazione per la realizzazione di strutture pubbliche o di edilizia residenziale. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti dal Piano Regolatore Generale.

In caso di nuove aree fabbricabili identificate da variazioni apportate al Piano Regolatore il riconoscimento di area fabbricabile decorre dalla data di

approvazione definitiva del Piano Regolatore o della Variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o 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 funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

- a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della legge 9-1-1963, n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;
- b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari al 60% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;

- **terreno agricolo:** il terreno adibito all'esercizio dell'attività indicate nell'art.2135 del codice civile e cioè quelle dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, alla trasformazione e alienazione dei prodotti agricoli che rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

Sono esclusi dall'imposizione i terreni, pur catastalmente classificati agricoli, che di fatto non sono coltivati o lo sono solo per soddisfare il consumo personale e familiare del possessore ed i cui prodotti non sono destinati alla vendita.

Nel caso in cui sul terreno venga svolta un'attività agricola a cura dell'affittuario del fondo, l'I.C.I. sarà necessariamente dovuta dal proprietario, non essendo l'affittuario titolare di nessun diritto reale, ma solo personale.

### **Art. 3**

#### **Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile**

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Comune determina, contestualmente alla fissazione dell'aliquota dell'I.C.I., i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili distinti per zone omogenee; non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Nel caso di aree inserite in zona residenziale ma che per loro forma, natura e superficie limitata, e comunque contenuta entro 400 mq., non siano effettivamente edificabili nè aggregabili ad altro lotto al fine di aumentarne l'edificabilità, i valori venali di riferimento si intendono ridotti del 40%.

Nel caso di aree fabbricabili che, pur identificate con un proprio mappale, risultino essere contigue e formare parte comune ed integrante dell'area di pertinenza dell'abitazione a cui sono asservite, vengono considerate come aree di pertinenza dell'abitazione e quindi il pagamento dell'imposta sull'abitazione assorbe

interamente anche l'imposta dovuta sull'area fabbricabile. Tale agevolazione è dovuta a condizione che:

- l'area stessa non risulti materialmente suddivisa e/o distinta rispetto all'area dell'abitazione con recinti, fossi, passaggi o altre forme di delimitazione;
- l'area non usufruisca di un accesso indipendente;
- a seguito dell'accorpamento, comunque l'area complessivamente considerata di pertinenza dell'abitazione, non superi il limite massimo di 1.600 mq.

Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 1-6-1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

#### **Art. 4**

### **Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta**

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento e diversificate in relazione alle diverse categorie di immobili così come individuati dagli articoli successivi:

1. Abitazione principale di cui al successivo art. 5;
2. Fabbricati realizzati per la vendita con le precisazioni di cui al successivo art. 6;
3. Unità immobiliari soggette agli interventi di cui al successivo art. 6 ultimo comma;
4. Immobili non locati e tenuti a disposizione del proprietario;
5. Immobili destinati ad attività produttive effettivamente utilizzati;

## **TITOLO II**

### **AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

#### **Art. 5**

### **Abitazione principale**

Si intende abitazione principale quella nella quale il soggetto, persona fisica residente nel comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente e si verifica nei seguenti casi:

- a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;
- b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari;
- d) abitazione concessa in uso gratuito dal proprietario ai suoi familiari (parenti fino al secondo grado ed affini di primo grado);

e) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sono previste rispettivamente le seguenti agevolazioni:

- **aliquote ridotte**, non inferiori al 4 per mille ed anche diversificate tra di loro, per le abitazioni di cui ai punti a), b), c), d) ed e), se deliberate dal Comune ai sensi dell'art. 4 del D.L. 8-8-1996, n. 437, convertito con L. 24-10-1996, n. 556;
- **detrazione d'imposta**, per le abitazioni di cui ai punti a), b), c), d) ed e); l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge, e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

Le pertinenze dell'abitazione principale ai fini dell'applicazione dell'aliquota, della detrazione e delle esenzioni, sono assimilate alla abitazione principale.

Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 4 prevedendone l'eventuale diversificazione per ciascuna delle tipologie di cui al 1° comma del presente articolo; detta facoltà può essere esercitata anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

## **Art. 6** **Riduzioni d'imposta**

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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. 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, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:

Immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente

Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni 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 non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, 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, alle utenze dei pubblici servizi, etc.);

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4-1-1968, n. 15.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del successivo comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Con la deliberazione di cui all'art. 4 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille e per un periodo non superiore a tre anni decorrenti dalla data di dichiarazione di fine lavori, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione d'immobili.

Il Comune può altresì stabilire aliquote agevolate, anche inferiori al 4 per mille, in favore dei proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

## **Art. 7 Esenzioni**

Sono esenti gli immobili di cui all'art. 7 del D. Lgs. 30-11-1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni.

L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni., concernente gli immobili utilizzati da enti non

commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

### **TITOLO III**

## **DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

#### **Art. 8**

#### **Denunce e comunicazioni**

Allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti si dispone, dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, la soppressione dell'obbligo di presentazione della denuncia di variazione.

Il contribuente è obbligato a comunicare al Comune ogni acquisto, cessazione o modificazione della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata, entro giorni 200 decorrenti dalla data della variazione.

Nel caso di compravendita immobiliare, donazione, permuta o altre forme di trasferimento della proprietà immobiliare a titolo oneroso o gratuito che comportano modifica dei cespiti impositivi è tenuto alla presentazione della dichiarazione il solo acquirente. Nella dichiarazione dovranno essere indicati gli estremi dell'atto di acquisizione e i dati identificativi della controparte cedente.

Nel caso di successione la comunicazione può essere effettuata da un unico erede con presentazione di copia dell'atto di successione.

La comunicazione, che può essere congiunta per tutti i contitolari dell'immobile, deve essere effettuata sulla base di appositi modelli predisposti dal Comune. L'omissione della comunicazione è punita con una sanzione di lire 200.000.

#### **Art. 9**

#### **Versamenti**

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso e con comunicazione all'Amministrazione comunale dei soggetti contitolari.

I versamenti d'imposta sono effettuati alla tesoreria comunale mediante c/c postale intestato alla stessa.

#### **Art. 10**

#### **Differimento dei termini per i versamenti**

Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi, in caso di particolari e motivate circostanze di carattere generale.

### **Art. 11**

#### **Accertamenti**

Per le annualità d'imposta 1997, 1998 e successive sono eliminate le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati. Il termine per la notifica di avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19-6-1997, n. 218 e dall'apposito regolamento.

### **Art. 12**

#### **Attività di controllo**

Con deliberazione della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo.

La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

### **Art. 12 bis**

#### **Potenziamento ufficio tributi ed incentivi per il personale addetto**

Ai sensi dell'articolo 3, comma 57, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, al fine di potenziare il servizio e renderlo sempre più funzionale e rispondente alle necessità di gestione dell'imposta comunale sugli immobili, una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili può essere destinata al potenziamento degli uffici tributari del comune, secondo modalità ed i criteri stabiliti con deliberazione di Giunta Comunale.

Ai sensi dell'art. 59, 1° comma, lettera p), del D. Lgs n. 446/97, per l'attività del Settore tributi, può essere attribuito al personale addetto un compenso incentivante, secondo modalità e criteri stabiliti con deliberazione di Giunta Comunale.

### **Art. 13**

#### **Rimborsi**

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

Qualora in fase di accertamento venga riscontrato un maggior versamento d'imposta il Responsabile del Servizio provvederà d'ufficio al rimborso della maggiore imposta versata con riconoscimento degli interessi maturati secondo quanto previsto per il recupero delle somme a debito.

È comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine triennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.

### **Art. 14**

#### **Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree**

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f), del D.Lgs. n. 446/1997 è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.

In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.

L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:

- Per le aree che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso di imposta pari alla differenza tra la somma dichiarata e corrisposta in base al valore delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D.Lgs. n. 504/1992.

Il rimborso compete per l'anno di imposta nel quale è intervenuta la variante urbanistica o il vincolo di inedificabilità.

Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, nè azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
- c) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente;

La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica e motivata richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve accettare le condizioni sopra richiamate. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura prevista dall'art. 14 del D.Lgs. 504/92 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 15** **Contenzioso**

Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D. Lgs. 31-12-1992, n. 546.

### **TITOLO IV** **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 16** **Norme di rinvio**

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31-12-1992, n. 504 e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

#### **Art. 17** **Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.

**Art. 18**  
**Norme transitorie**

A seguito della soppressione, con il precedente art. 8, dell'obbligo di presentazione della denuncia di variazione, le comunicazioni di acquisto, cessazione o comunque modificazione della soggettività passiva, di cui al medesimo art. 8, per quanto riguarda le variazioni intervenute nell'anno 1998, devono essere presentate entro il termine del 30 giugno 1999 previsto dall'attuale normativa e salvo proroga.