



COMUNE DI VERBANIA
DIPARTIMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO
DIREZIONE TRIBUTI
SERVIZIO ICI

**REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI
(I.C.I.)**

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28 marzo 2006
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28 marzo 2007
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28 febbraio 2008**

INDICE

Titolo I – Disposizioni generali

- Art. 1 Oggetto del Regolamento
- Art. 2 Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta
- Art. 3 Differimenti dei termini per i versamenti
- Art. 4 Funzionario responsabile

Titolo II – Determinazione della base imponibile

- Art. 5 Fabbricati storici
- Art. 6 Aree Edificabili
- Art. 6bis **Rimborso per dichiarata inedificabilità**
- Art. 7 Fabbricato parzialmente costruito

Titolo III – Agevolazioni, Riduzioni ed Esenzioni

- Art. 8 Abitazione principale
- Art. 9 Pertinenze
- Art. 10 Aliquota ridotta
- Art. 11 Riduzioni
- Art. 12 Esenzioni

Titolo IVI – Comunicazioni, versamenti e accertamenti

- Art. 13 Comunicazione
- Art. 14 Facoltà di presentazione anticipata della comunicazione
- Art. 15 Versamenti
- Art. 16 Accertamento
- Art. 17 Introduzione dell'istituto dell'accertamento con adesione
- Art. 18 Rimborsi
- Art. 19 Entrata in vigore

TITOLO I

Disposizioni Generali

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili nel Comune di Verbania, nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 e da ogni altra disposizione normativa vigente.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2

Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

1. Le aliquote e le detrazioni di imposta sono approvate annualmente dal Comune con deliberazione adottata entro i termini dell'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

Art. 3

Differimento dei termini per i versamenti

1. Ai sensi dell'art.59, 1° comma, lettera o) del D. Lgs.446/97 la Giunta Comunale, può stabilire con proprio provvedimento motivato, il differimento dei termini di pagamento di una rata ICI (o dell'unica soluzione di pagamento) in scadenza, nel caso di calamità naturali di grave entità, ovvero nel caso di eventi eccezionali, non prevedibili.

Art. 4

Funzionario responsabile

1. Spettano al funzionario Responsabile, designato dalla Giunta Comunale, tutte le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta. In tale attività è coadiuvato dal "Responsabile del Procedimento", quando individuato in un soggetto diverso, cui compete seguire i vari adempimenti.
2. Il Funzionario Responsabile sottoscrive le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti, appone il visto di esecutività e quello di esecutorietà sui ruoli e dispone i rimborsi.

TITOLO II

Determinazione della base imponibile

Art. 5

Fabbricati Storici

1. Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10 del d. lgs. 22/01/04 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica la tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, alla rendita catastale così calcolata si applica il moltiplicatore 105 per determinare la base imponibile.
2. Per gli immobili di categoria diversa dalla categoria catastale A, la consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura

convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a mq. 18. Si specifica, a tal fine, che fino a mq. 9 si deve considerare la misura convenzionale di mezzo vano.

Art. 6

Aree edificabili

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di cui al presente regolamento, per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art. 2 comma 1 del D. Lgs. 504/92, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
2. Il Comune, allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, può determinare periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Il valore viene determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.
3. Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art.5 comma 5 del D.Lgs 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 nella deliberazione del Comune.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili ai fini ICI in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati dal comune o successivamente concordata in sede di accertamento con adesione, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92.
6. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 3 del presente articolo, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta qualora il soggetto passivo abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale.

Art. 6bis

Rimborso per dichiarata inedificabilità

1. Per aree divenute inedificabili a seguito dell'approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale, compete il rimborso dell'imposta pagata per il periodo intercorrente fra l'adozione da parte del Consiglio Comunale e l'approvazione da parte della Regione.
2. Il rimborso si attiva sulla base di specifica richiesta del soggetto passivo, che sia titolare dell'area al momento dell'intervenuta inedificabilità.
3. Condizione indispensabile perché si abbia diritto al rimborso d'imposta è che le aree non siano state oggetto di edificazione alcuna di qualsiasi natura e che non risultino in atto azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione dello strumento urbanistico generale.
4. Il diritto al rimborso si prescrive in cinque anni dall'intervenuta inedificabilità.

Art. 7
Fabbricato parzialmente costruito

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata, quest'ultima è assoggettata all'imposta quale fabbricato a decorrere dalla data di accatastamento o di utilizzo se antecedente.
2. 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.

TITOLO III
AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

Art. 8
Abitazione principale

- 1) E' considerata abitazione principale, ai soli effetti della applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta:
 - a) l'abitazione nella quale il soggetto persona fisica ha fissato la propria residenza anagrafica, salvo che attesti mediante autocertificazione l'uso come dimora abituale di una diversa abitazione per motivi di studio o di lavoro;
 - b) l'abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata;
 - c) l'abitazione appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
 - d) l'abitazione posseduta da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in un istituto di ricovero o sanitario, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
 - e) le abitazioni, ubicate nel territorio comunale, concesse in comodato gratuito a seguito di scambio reciproco delle stesse, tra parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori/figli) che siano ivi residenti e che non usufruiscano già di detrazione per abitazione principale su altri immobili. Tale situazione è soggetta all'obbligo di comunicazione su appositi moduli predisposti dall'ufficio ICI.
- 2) E' assimilata all'abitazione principale ai soli effetti dell'applicazione dell'aliquota ridotta:
 - a) l'unità immobiliare ad uso abitativo locata ad un soggetto persona fisica, residente nell'immobile, con contratto registrato che la utilizzi come abitazione principale,
 - b) l'unità immobiliare ad uso abitativo concessa in uso gratuito a familiari ivi residenti (genitori, figli, fratelli e sorelle).

A tal fine è necessario presentare presso l'ufficio ICI, istanza allegando la dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il termine della scadenza di versamento ICI più prossima al verificarsi della variazione.

Il venir meno del diritto all'agevolazione deve essere comunicata con le stesse modalità ed entro gli stessi termini.

Art. 9 Pertinenze

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1 lettera d del D.Lgs. 446/97, si considerano parti integranti dell'abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota per essa prevista, le sue pertinenze. L'assimilazione opera a condizione che vi sia coincidenza nella titolarità con l'abitazione principale, che l'utilizzo avvenga da parte del proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, e che la pertinenza sia durevolmente ed esclusivamente destinata al servizio della predetta abitazione.
2. Sono considerate pertinenze le seguenti categorie catastali: C/2 (cantine e soffitte), C/6 (garage/posto auto), C/7 (tettoie); l'agevolazione è limitata ad una sola unità immobiliare per ciascuna delle categorie citate. A tal fine è necessario presentare istanza su apposito modello predisposto dall'ufficio, con indicazione dell'unità immobiliare scelta come pertinenza, a pena di decadenza, entro l'anno di riferimento.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, a ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504 30/12/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.
4. 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.

Art. 10 Aliquota Ridotta

1. Ai sensi dell'art. 2 comma 4 della Legge 431/98 il Comune può fissare aliquote agevolate, anche inferiori al 4‰, a favore dei proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale, gli immobili alle condizioni definite negli accordi di cui alla Legge 431/98 con esclusione di quelli stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 1 della medesima legge (aventi durata di 4 anni rinnovabili per ulteriori 4 anni). I soggetti interessati, per poter applicare tale aliquota, dovranno presentare o spedire tramite raccomandata, copia del contratto registrato entro 30 gg. dalla registrazione dello stesso, a pena di decadenza.
2. L'aliquota ridotta potrà essere applicata dalla data di stipula del contratto purché la registrazione dello stesso sia avvenuta nei termini previsti dalla legge e la consegna all'ufficio ICI sia effettuata nei termini di cui al comma precedente. In caso contrario tale aliquota decorrerà dalla data di trasmissione o consegna all'Ufficio ICI della copia del contratto registrato.
3. Il venir meno del diritto all'agevolazione deve essere comunicata con le stesse modalità ed entro gli stessi termini.

Art. 11 Riduzioni

1. 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 dette condizioni.
2. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso a cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.
A titolo esemplificativo si possono ritenere tali, se ricorrono le seguenti condizioni:
a) Gravi lesioni statiche a strutture verticali come pilastri o murature perimetrali e/o orizzontali come solai e tetti con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di

esso.

- b) gravi carenze igienico – sanitarie non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa vigente in materia urbanistico edilizia.
3. Non possono considerarsi inagibili e inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento degli edifici, e quelli per i quali manca l'allacciamento agli impianti (gas, luce, acqua).
 4. L'accertamento per lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere effettuato dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 corredata da idonea documentazione fotografica.
 5. Il comune si riserva di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante i propri organi tecnici, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati. Nel caso in cui da detta verifica risulti una situazione di fatto diversa dall'autocertificata inagibilità od inabitabilità, fatte salve le azioni e responsabilità anche penali per falsa dichiarazione, il comune provvederà al recupero delle spese sostenute a carico del proprietario.
 6. La riduzione dell'imposta si applica dalla data del rilascio della perizia oppure dalla data di presentazione al comune della dichiarazione sostitutiva.
 7. La cessazione della condizione di inabitabilità o inagibilità dovrà essere comunicata al Comune nella forma prescritta all'art 13.
 8. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili, così come definite ai commi precedenti.

Art. 12 Esenzioni

1. Si stabilisce che l'esenzione stabilita dall'art. 7 comma 1 lettera i del D.Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, compete esclusivamente per i fabbricati e a condizione che siano, oltre che utilizzati, anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
3. Sono esenti i terreni agricoli.

Titolo IV Comunicazioni, versamenti, accertamenti

Art. 13 Comunicazione

Soppresso

Art. 14 Facoltà di presentazione anticipata della comunicazione

Soppresso

Art. 15 Versamenti

1. Resta fermo l'obbligo per il contribuente, di eseguire in autotassazione, entro le prescritte scadenze del 16 giugno e 16 dicembre di ogni anno, il versamento,

rispettivamente in acconto ed a saldo, dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento continua ad essere effettuato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del comune.

2. L'imposta dovuta deve essere corrisposta con una delle seguenti modalità di versamento:
 - a) versamento in posta su c/c postale intestato al Comune di Verbania
 - b) versamento su c/c bancario intestato alla tesoreria comunale
 - c) versamento diretto al tesoriere
 - d) F24

Art. 16 Accertamento

1. soppresso.
2. soppresso.
3. soppresso.
4. soppresso.
5. soppresso.
6. soppresso.
7. Ai sensi dell'art.59, 1° comma, lettera p), del D.Lgs.n.446/97, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'Ufficio Tributi.
8. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'importo dell'atto comprensivo di sanzioni ed interessi sia inferiore ad €. 11,00. Tale limite non si applica nel caso di violazione ripetuta per più annualità.

Art. 17 Introduzione dell'istituto dell'accertamento con adesione

1. Il Comune di Verbania per l'instaurazione di un migliore rapporto con i contribuenti improntato a principi di collaborazione e trasparenza e quale elemento di prevenzione e deflazione del contenzioso, introduce nel proprio ordinamento l'istituto dell'accertamento con adesione.
2. L'accertamento può essere definito con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal Regolamento per l'applicazione dell'accertamento con adesione ai tributi comunali approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26 marzo 2007.

Art. 18 Rimborsi

1. 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. In caso di procedimento contenzioso si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui è intervenuta decisione definitiva.
2. L'istanza di rimborso deve essere corredata da copia dei bollettini di versamento e copia della dichiarazione originaria ed eventuali comunicazione di variazioni presentate.
3. E' 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 versata per immobili ubicati in Comune diverso, a fronte di documentata richiesta da parte del Comune soggetto attivo.
4. Non si procede al rimborso quando l'importo non risulta superiore a €. 11,00.
5. Qualora il rimborso riguardi più annualità d'imposta il limite di €. 11,00 (undici) si applica con riferimento alla somma complessiva da rimborsare.

6. Nel caso in cui non siano state applicate in sede di versamento le agevolazioni previste agli art. 8 comma 1 lettera e) (locazioni), e comma 2 (uso gratuito), art. 10 comma 1 (patti territoriali), il rimborso verrà concesso a decorrere dall'anno in cui le stesse sono state comunicate all'ufficio ICI ai sensi degli art. 8 comma 2 e art. 10 comma 2.

Art. 19
Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2006.