



Città di Quartu Sant'Elena

PROVINCIA DI CAGLIARI

REGOLAMENTO I.C.I.

Art. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 446/97, sancisce l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Disciplina, altresì, le procedure di liquidazione e di accertamento dell'imposta e dispone in materia di riscossione.

2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Il presente Regolamento viene attuato nel rispetto delle disposizioni in materia di Statuto dei diritti del Contribuente contenute nella Legge 27 luglio 2000 n. 212, pubblicato nella G.U. n. 177 del 31 luglio 2000.

Art. 2. PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili di terreni agricoli, siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. In particolare i terreni agricoli continueranno ad essere esenti dall'imposta fino a che Quartu apparterrà alla Comunità Montana.

Art. 3. DEFINIZIONE DI FABBRICATI, AREE FABBRICABILI E TERRENI

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quelle che ne costituiscono pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

2. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi in vigore, indipendentemente dalla tipologia edilizia realizzabile e dalle ulteriori attività che debbano porsi in essere affinché possa essere assentita l'edificazione, quali, a titolo esemplificativo, l'accorpamento, il rilascio di nulla osta da parte delle competenti autorità, la stipula di convenzioni, la riunificazione delle aree in comprensori.

3. Si considerano inoltre fabbricabili, in base alle effettive possibilità di edificazione secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, le aree non ricomprese nello strumento urbanistico vigente, che per effetto di una variante adottata, ma non ancora definitivamente approvata dallo strumento urbanistico, siano comprese fra le aree fabbricabili come definite dal precedente comma.

4. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

Art. 4. FABBRICATI PARZIALMENTE COSTRUITI O IN PARZIALE RISTRUTTURAZIONE

In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. Conseguentemente, ai fini impositivi la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita (autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato) e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992.

Viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

Art. 5. DIVERSIFICAZIONE DELLE ALIQUOTE

L'aliquota può essere diversificata, con riferimento ai seguenti casi:

- a) immobili diversi dalle abitazioni;
- b) immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale;
- c) alloggi non locati;
- d) diverse tipologie di enti o associazioni senza scopo di lucro;
- e) abitazioni principali;
- f) immobili concessi in uso gratuito a parenti e da questi utilizzati come abitazione principale;
- g) abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizzi come abitazione principale;
- h) immobili invenduti, posseduti da imprese che abbiano per oggetto esclusivo o prevalente la costruzione e l'alienazione di immobili, per un periodo massimo di tre anni dal termine ultimo di validità della Concessione Edilizia e limitatamente agli immobili realizzati per la vendita e rimasti invenduti;
- i) immobile diverso dall'abitazione, che non superi il valore catastale di € 50.000, esclusivamente compreso nelle categorie catastali C1 commerciale C3 artigianale e nel quale il proprietario svolge la sua attività lavorativa a titolo principale.

Art. 6. PARTICOLARE DISCIPLINA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Oltre a quelle previste dalle leggi si considerano altresì abitazioni principali:

- a) quelle concesse in uso gratuito e/o comodato a parenti entro il secondo grado o al coniuge del proprietario, e da questi utilizzata come abitazione principale alle quali non si applicano eventuali maggiori detrazioni;
- b) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
- c) la detrazione ordinaria per l'abitazione principale può essere elevata nel rispetto degli equilibri di bilancio. Tale facoltà può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazione di eccezionale disagio economico-sociale individuate con deliberazione del Consiglio Comunale all'atto dell'approvazione del Bilancio e per famiglie con portatore di handicap grave riconosciuto dalla L. 104/92 a carico nonché per i titolari di trattamenti pensionistici di cui all'art. 1 della L. 544 del 29/12/1988 beneficiari delle maggiorazioni sociali previste dall'art 38 L. 28 dicembre 2001 n. 448 fino a garantire un reddito pari a 516,46 € al mese per 13 mensilità aggiornato di anno in anno secondo gli aumenti di legge.

Art. 7. CARATTERISTICHE DI FATISCENZA DEI FABBRICATI

1. Ai fini della riduzione alla metà dell'imposta prevista dall'art. 8, comma 1, del D.Lgs. n. 504/92, per inagibilità o inabitabilità s'intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. A titolo esemplificativo si considerano inagibili i fabbricati nei quali:

- a) il solaio e il tetto di copertura presentano lesioni tali da costituire pericolo a cose e a persone, con rischi di crollo;
- b) i muri perimetrali e di confine presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose e a persone, con rischi di crollo parziale o totale;

2. 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 a persone;
- i fabbricati inabitabili e di fatto non utilizzati limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

3. Procedura per l'ottenimento dell'inagibilità o inabitabilità:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario interessato dell'immobile;
- b) dichiarazione da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR. 445/2000. Il comune verifica la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico.

In ogni caso la riduzione d'imposta ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a), o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b).

Art. 8. VERSAMENTI

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia non saranno sanzionati, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso:

- a) i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell'altro;
- b) i versamenti effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od a nome del *de cuius*, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto.

2. L'imposta dovuta deve essere corrisposta mediante versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il comune ovvero su apposito conto corrente postale intestato al predetto concessionario.

3. E' consentita la dilazione del pagamento del debito tributario scaturente dall'attività di accertamento e liquidazione posta in essere dal Comune, secondo i criteri di ammissibilità e le modalità previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 30 settembre 2003.

Art. 9. ACCERTAMENTI

1. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta dovuta, il Servizio Tributi notifica motivato avviso di accertamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi.

2. L'avviso deve essere notificato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero tramite messi notificatori autorizzati dall'Amministrazione Comunale, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

Art. 10. ACCERTAMENTI CON ADESIONE

La rettifica della dichiarazione ai fini ICI può essere definita in contraddittorio e con adesione del contribuente secondo i criteri stabiliti dal D. Lgs. N. 218 del 19 giugno 1997.

Art. 11. DICHIARAZIONI

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel territorio, con esclusione di quelli esenti dall'imposta ai sensi art. 7 D.Lgs. 504/92, su apposito modulo entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativamente all'anno in cui il possesso ha avuto inizio.

2. E' introdotto l'obbligo del contribuente di comunicare al comune, su apposita modulistica, le variazioni di cui agli artt. 5 e 6 del presente regolamento.

Art. 12. RIMBORSI

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 504/1992 il contribuente può richiedere il rimborso al Comune 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; per questa ultima fattispecie si intende il caso di decisione definitiva di procedimento contenzioso.

E' comunque riconosciuto il rimborso oltre il termine triennale nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo comune per immobili ubicati in altro comune, fino a quando sono possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del comune soggetto attivo del tributo.

A discrezione del Funzionario Responsabile possono essere compensate situazioni di debito e credito verificatisi in diversi anni d'imposta sia per il singolo contribuente che tra contitolari.

Gli interessi sulle somme da rimborsare sono calcolati nella misura stabilita dalla legge, e decorrono dalla data in cui è stata presentata l'istanza di rimborso.

Art. 13. RIMBORSI PER LE AREE SUCCESSIVAMENTE DIVENUTE INEDIFICABILI

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f, del D.Lgs. n. 446/97 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 d'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. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso è che:

- a) il vincolo di inedificabilità deve perdurare per almeno tre anni;
- b) non devono essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di alcun tipo di intervento,
- c) il vincolo d'inedificabilità deve avere caratteristiche di definitività.

Art. 14. ATTIVITÀ DI CONTROLLO

Le modalità relative all'attività di controllo, accertamento e censimento degli immobili comunali sono indicate dalla Giunta comunale, sentito il funzionario responsabile, con propria Deliberazione nella quale sono fissati gli indirizzi e le linee direttive per il perseguimento della lotta all'evasione, con la stessa Deliberazione è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.

Art. 15. PERSONALE

Possono essere attribuiti, ai fini del potenziamento delle attività, ai sensi dell'art. 59 lettera p) del D.Lgs. 15/12/97 n. 446, compensi incentivanti la produttività al personale addetto che collabori, anche in dipendenza di particolari programmi o progetti straordinari, al recupero degli importi dovuti a titolo di imposta, sanzioni e interessi.

Il compenso può essere attribuito, sugli importi effettivamente incassati a seguito di attività di liquidazione, accertamento e riscossione, purché non contestati in sede giurisdizionale, secondo modalità e quantità definite sulla base di criteri fissati in sede di contrattazione integrativa decentrata. Al fine di cui sopra sarà verificata annualmente la quantità e qualità del lavoro svolto.

Art. 16. ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2005.