

# CITTÀ DI CARBONIA

PROVINCIA DI CARBONIA - IGLESIAS

(CAP 09013) Cod. Fisc. : 81001610922 - P. IVA : 01514170925

## ALLEGATO A

### REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

#### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

##### ART. 1

(ambito di applicazione e scopo del regolamento)

1. Il presente Regolamento viene adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997, n°446 che disciplina l'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili di cui al D.Lgs. 30 Dicembre 1992, n°504;
2. Il presente regolamento è adottato per disciplinare l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili e ha lo scopo di:
  - a) Potenziare la capacità di controllo e di verifica della platea contributiva;
  - b) Definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili;
  - c) Semplificare gli adempimenti in capo ai cittadini;

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi in materia di Imposta Comunale sugli Immobili e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni e contenzioso.

##### ART. 2

(interessi legali)

La misura annua degli interessi è aumentata, in base al comma 165, art. 1, Legge n° 296 del 27.12.2006 (Legge finanziaria 2007), di un punto percentuale rispetto al tasso di interesse legale.

##### Art. 3

(Dichiarazione delle aliquote applicate)

1. L'aliquota da applicare alla base imponibile ai fini della determinazione dell'imposta è stabilita annualmente dal Comune con propria deliberazione avente effetto per l'anno successivo; detta aliquota può essere diversificata, entro i limiti previsti dalla vigente normativa, con riferimento ai casi di immobili direttamente adibiti ad abitazione principale, o diversi dall'abitazione, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati.

2. Il soggetto passivo dell'imposta è tenuto, nelle sottoelencate ipotesi, a pena di decadenza del diritto, a presentare al Comune, entro il termine dalla normativa vigente, una dichiarazione I.C.I. con l'indicazione dell'aliquota applicata:

a) per l'abitazione concessa in uso gratuito ai parenti di 1° grado in linea retta (genitori, figli naturali, adottivi) a condizione che il soggetto che l'utilizza vi abbia stabilito la propria residenza ai fini anagrafici;

b) per gli immobili ad uso abitativo identificati dal D.Lgs. 504/92 come categoria A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, A/11 non utilizzati come abitazione principale, locati ai sensi dell'art. 2 della legge n° 431 del 9.12.1998 e dell'Accordo Territoriale sulle locazioni ad uso abitativo per la Città di Carbonia stipulato in data 12/07/2005, con contratto regolarmente registrato, la cui copia dovrà essere depositata presso l'Ufficio Patrimonio Del Comune di Carbonia al fine della certificazione del rispetto degli accordi territoriali;

c) per le pertinenze delle abitazioni principali di cui all'art. 8 del presente regolamento;

3. La dichiarazione di cui al comma 2 deve contenere, oltre all'indicazione dell'aliquota applicata e della tipologia di utilizzo dell'immobile, i seguenti dati:

- ubicazione e identificativi catastali delle unità immobiliari (foglio, numero e subalterno);
- codice fiscale, cognome e nome e domicilio fiscale del conduttore che utilizza l'unità immobiliare come abitazione principale (nelle ipotesi di unità immobiliare locata o concessa in uso gratuito ai parenti di 1° grado in linea retta).

4. La dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario deve essere inviata apposita dichiarazione, attestante l'avvenuta variazione.

#### ART. 4

( disposizioni particolari per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili)

Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, con deliberazione adottata ai sensi degli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 446/1997 il Comune, **tramite l'Unità Tecnica del settore Patrimonio**, determina periodicamente, con scadenza almeno biennale e per zone omogenee valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 504/1992, **si dispone che i valori fissati nel regolamento influiscono solo sul piano della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini ICI, nel senso che** non si fa luogo ad accertamento di maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato. La disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art.5, comma 6 del decreto legislativo 504/1992.

Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza di imposta versata a tale titolo.

Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore inferiore a quello determinato ai sensi del comma 1 il Comune procederà al relativo accertamento tenendo conto del reale valore delle aree ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92

Per le aree soggette ad espropriazione il valore accertato è pari a quello determinato con l'espropriazione definitiva.

ART. 5  
(fabbricati parzialmente costruiti)

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori (anche se parziale) ovvero, se antecedente, alla data in cui la parte ultimata è comunque utilizzata.
2. Conseguentemente a quanto indicato al comma 1, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
3. 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 volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

ART. 6  
(aree fabbricabili ed aree di pertinenza del fabbricato)

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come definita dall'Art. 2 comma 1 lettera b), del D.Lgs. n° 504/92 , è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, dal momento in cui questo risulta definitivamente approvato ed esecutivo.
2. L'area che nel catasto urbano risulta asservita a fabbricato costituisce pertinenza di fabbricato ai sensi dell'Art. 2, comma 1 lettera a) del D.Lgs. n° 504/92, essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, in questo caso l'imposizione parte dal giorno del rilascio della Concessione Edilizia.

**TITOLO II**  
AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

ART. 7  
(Abitazione Principale)

1. E' considerata abitazione principale (per espressa disposizione legislativa e per regolamento), agli effetti dell'applicazione dei benefici dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta previste per le abitazioni principali:
  - a) l'abitazione nella quale il contribuente soggetto passivo, ed i suoi familiari, hanno la residenza anagrafica;
  - b) l'abitazione di proprietà di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario;
  - c) l'alloggio regolarmente assegnato da Istituto Autonomo per le Case Popolari, adibito ad abitazione principale dall'assegnatario;

**d)** l'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;

**e)** abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai propri familiari, parenti entro il 1° grado (genitori, figli naturali, adottivi).

**f)** si considera abitazione principale, **ai soli fini dell'applicazione dell'aliquota**, l'unità immobiliare (ex casa coniugale) assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione coniugale o divorzio.

Si considera, altresì, abitazione principale, sia ai fini dell'applicazione dell'aliquota di imposta ridotta, qualora deliberata, sia ai fini della detrazione di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs. 504/92, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini Italiani residenti all'estero, regolarmente iscritti nel registro dell'A.I.R.E., a condizione che la stessa non risulti locata.

#### ART. 8 (Pertinenze delle abitazioni)

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di I.C.I., si considerano parte integrante dell'abitazione principale le relative 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 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.

L'agevolazione opera altresì qualora la pertinenza:

a) se posseduta a titolo di proprietà o diritto reale da persone fisiche anagraficamente conviventi con il possessore della predetta abitazione principale.

2. Ai fini di cui al comma 1, si considerano pertinenze dell'abitazione principale gli immobili distinti in catasto come categoria C2-C6-C7 ovvero le soffitte, le cantine, nonché i garage o posto auto, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, se ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare in ogni caso entro un raggio di 200 metri dall'abitazione principale, limitatamente a due solo di esse.

3. L'abitazione e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate per ogni altro effetto stabilito dal D.Lgs. n° 504/92, compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore. La detrazione di imposta è unica per l'abitazione principale e le pertinenze riconosciute; quindi l'unico ammontare di detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, può essere computato, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze dell'abitazione stessa.

#### ART. 9 (fabbricati inagibili o inabitabili)

Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta di cui al punto 1 dell'Art. 8 del decreto legislativo 504/1992, si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado 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) e d) della Legge 5.5.1978, n. 457.

A titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati nei quali 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 a cose o persone, con rischi di crollo;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione atta ad evitare danni a cose o persone;

L'inagibilità o inabitabilità deve essere accertata mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario interessato dell'immobile.

La riduzione dell'imposta, nella misura del 50%, si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero dalla data della presentazione della richiesta di inagibilità.

Il contribuente dovrà, in ogni caso, presentare entro i termini previsti dalla normativa la dichiarazione I.C.I. con allegati copia dei documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico o una dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4.1.1968 n. 15. (Il comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico).

Art.10  
(compensazioni)

1. E' ammessa la compensazione nell'ambito dell'Imposta Comunale sugli Immobili secondo le seguenti modalità:
  - a) Il contribuente, nei termini di versamento dell'ICI, può detrarre dalla quota dovuta eventuali eccedenze di versamento del medesimo tributo relative agli anni precedenti, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso;
  - b) Il contribuente che intende avvalersi della facoltà di cui al comma precedente, deve presentare, prima dei sessanta giorni precedenti la scadenza del pagamento, una istanza di compensazione contenente almeno i seguenti elementi:
    - generalità e?? codice fiscale del contribuente
    - credito di imposta maturato
    - l'imposta dovuta al lordo della compensazione
    - l'esposizione?? delle eccedenze compensate e da compensare distinte per anno d'imposta
  - c) Nel caso in cui le somme a credito siano maggiori del tributo dovuto, la differenza può essere utilizzata in compensazione nei versamenti successivi, senza ulteriori adempimenti, ovvero ne può essere chiesto il rimborso. In tal caso, il rispetto del termine di decadenza per l'esercizio del diritto al rimborso deve essere verificato alla data di prima applicazione della compensazione.
2. La compensazione non è ammessa nell'ipotesi di tributo che venga riscosso mediante ruolo coattivo.

3. Le istanze di compensazione sono indirizzate al funzionario responsabile del tributo.
4. Nel caso che la compensazione effettuata risulti inesatta, il Comune recupererà le somme indebitamente compensate con provvedimento sanzionatorio

Non è ammessa la compensazione dell'ICI con altre imposte e tributi di qualsiasi natura.

Art.11  
(esenzioni)

È prevista la riduzione del 50% dell'imposta dovuta, per i soggetti il cui reddito complessivo familiare lordo non superi i 516,46 € mensili, per la sola unità immobiliare adibita ad abitazione principale, semprechè il soggetto passivo non sia proprietario di altre unità immobiliari ad uso abitativo.

L'esonero dovrà essere disposto di anno in anno, a seguito di presentazione di regolare istanza, presentata entro la data di scadenza della dichiarazione I.C.I., corredata da documentazione idonea.

ART. 12  
(entrata in vigore)

Il presente regolamento entra in vigore il 01.01.2007