



Comune di Affi

Provincia di Verona

Via della Repubblica 9 - 37010 Affi (VR)

tel. 045-6268475-fax 045-6260473

e-mail servizi@comune.affi.vr.it

C.F. e P.I. : 00683030233

Area Attività Produttive

**Regolamento
per l'applicazione dell'
Imposta Comunale sugli Immobili**

Art. 1 - Oggetto

1. Le norme contenute nel presente Regolamento disciplinano l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili istituita dal decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 nell'ambito della potestà regolamentare generale contenuta agli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge e regolamentari, anche locali, vigenti.

Art. 2 - Definizione di fabbricato - Precisazioni

1. Si considerano pertinenze dell'abitazione principale solo ed esclusivamente le seguenti categorie di immobili, in numero massimo di un immobile per ogni categoria:
 - a) fabbricati di categoria C/6.
 - b) fabbricati di categoria C/2.
 - c) fabbricati di categoria C/7.
2. Gli immobili di cui al comma precedente possono essere considerati pertinenza solo quando siano destinati di fatto e in modo durevole a servizio della casa di abitazione.
3. Le pertinenze usufruiscono del trattamento riservato all'abitazione principale. Nel caso in cui l'ammontare della detrazione spettante per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale non trovasse totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale stessa deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.

Art. 3 - Definizione di area fabbricabile - Precisazioni

1. La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D. Lgs. n. 504/92, e nel comma 2 dell'articolo 36 del D.L. 4 luglio 2006, convertito dalla Legge 4 agosto 2006, che ha innovato la definizione di area edificabile. In sintesi, due sono i punti di riferimento che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:
 - a) L'adozione da parte del Comune degli strumenti urbanistici generali o attuativi;
 - b) le possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

- 2. Indipendentemente dalla loro natura non assumono mai la qualifica di area fabbricabile:**
- a) l'area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato, così come stabilito dalla lettera a) dell'articolo sopra riportato;**
 - b) l'area pertinenziale del fabbricato, purché "inserita in mappa" nell'accatastamento del fabbricato e purché abbia una superficie non superiore a mq. 2.000, compresa l'area di sedime del fabbricato; il valore dell'area rientrerà nella rendita catastale del fabbricato;**
 - c) l'area edificabile posseduta e condotta da coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale, intendendosi per tali soggetti, ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. n. 446/97, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.**
- 3. Non possono beneficiare pertanto dell'esclusione in argomento gli agricoltori, quando:**
- a) le aree edificabili non sono adibite all'esercizio dell'attività agricola (art. 2135 c.c.);**
 - b) le aree edificabili sono adibite all'esercizio dell'attività agricola, ma sono condotte da un soggetto diverso dal possessore, inteso come soggetto passivo ICI;**
 - c) le aree edificabili sono possedute o condotte da persone giuridiche, quali sono le società commerciali;**
 - d) le aree edificabili sono possedute o condotte da persone fisiche non iscritte negli elenchi comunali o non soggette al corrispondente obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;**
 - e) non sono soddisfatte le ulteriori condizioni stabilite dal singolo comune nel proprio regolamento, ai sensi della lettera a), comma 1, dell'art. 59, del D. Lgs. n. 446/97.**
- 4. Alla definizione introdotta dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che non si considerano fabbricabili le aree, o porzioni di esse, assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincoli di inedificabilità. Nel caso di un'area indicata nello strumento urbanistico come non edificabile ma con volumetria traslabile su un'area adiacente edificabile,**

l'area sarà soggetta all'I.C.I. ed il suo valore sarà determinato in funzione della volumetria realizzabile.

- 5. Si considera comunque fabbricabile, secondo la previsione dell'articolo 5, comma sesto, del decreto legislativo 504 del 1992 e in deroga alle previsioni dell'articolo 2, comma 1, del decreto medesimo, l'area oggetto di effettiva utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo. 31, lettere c) d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nel periodo intercorrente dalla data di inizio dei lavori fino alla data di fine lavori, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Costituisce prova dell'utilizzo l'allacciamento a servizi a rete, o la richiesta di ottenere la residenza nel fabbricato in questione.**
- 6. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il coltivatore diretto o l'imprenditore agricolo deve essere iscritto negli elenchi comunali previsti dalla Legge 9 gennaio 1963, n. 9, e deve essere soggetto al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero anno d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nel caso di comunione la qualifica di imprenditore principale, così come sopra definita, deve essere posseduta da almeno il 50% dei contitolari.**
- 7. Nel caso in cui un'area divenga inedificabile a seguito di mancata approvazione della variante urbanistica o a seguito di modifica del Piano Regolatore, ai contribuenti spetta il rimborso delle somme versate a titolo di Imposta Comunale sugli Immobili nei cinque anni precedenti a quello in cui il terreno diviene inedificabile. La richiesta di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro due anni dalla data in cui il terreno diviene inedificabile.**
- 8. Al fine di ridurre al massimo il contenzioso con i propri contribuenti la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dalla Giunta Comunale con il provvedimento su indicato.**

Art. 4 – Definizione di terreno agricolo - Precisazioni

1. Alla definizione introdotta dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992 si aggiunge la precisazione che sono considerati terreni agricoli le aree, anche fabbricabili, possedute o condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esercitano, sui terreni medesimi, attività dirette alla coltivazione del fondo tali da dimostrare la utilizzazione agro-silvo-pastorale dei medesimi.
2. Non si considerano agricoli i terreni incolti ed i terreni non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo.
3. Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della Legge 9 gennaio 1963, n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto dal primo gennaio dell'anno successivo.
4. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti dell'Imposta comunale sugli immobili, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati all'edilizia abitativa, devono soddisfare le condizioni stabilite dall'articolo 9, commi 3, 4 e 5, della legge 26 febbraio 1993, n. 557 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5 – Detrazioni e agevolazioni dell'imposta

1. Le detrazioni e le agevolazioni di cui all'articolo 8, comma 3 del decreto legislativo 504 del 1992, sono stabilite annualmente dal Consiglio Comunale entro i termini di approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento.
2. In assenza della deliberazione annuale si intendono confermate le detrazioni e le agevolazioni dell'esercizio precedente.

Art. 6 – Abitazione principale

1. Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente.

2. La dimora abituale è attestata dalla acquisizione del certificato di residenza.

Art. 7 – Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili

1. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista dall'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 504 del 1992, i fabbricati debbono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) Assenza di qualsiasi allacciamento ai servizi di rete;
 - b) Condizioni statiche delle strutture del fabbricato, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria, tali da rendere il medesimo non utilizzabile;
 - c) Assenza di qualsiasi impianti tecnologico di distribuzione interna dei servizi di rete e assenza di locale attrezzato per i servizi igienici.
2. L'inagibilità o inabitabilità dei fabbricati è accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o, in alternativa, da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 prodotta dall'interessato sotto la propria responsabilità, anche penale, attestante ed indicante le condizioni per usufruire dei benefici di cui al comma 1.
3. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia dell'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inabitabilità o di inagibilità. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è portata a conoscenza del Comune con una comunicazione da parte del contribuente entro novanta giorni.

Art. 8 – Agevolazioni per l'abitazione principale

1. Ai contribuenti possessori a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di unità immobiliari adibiti ad abitazione principale il Consiglio Comunale può, nel rispetto degli equilibri di bilancio, stabilire una aliquota differenziata dell'imposta, comunque non inferiore al minimo stabilito dalla legge; può, inoltre, deliberare una detrazione d'imposta fino a concorrenza dell'imposta dovuta per la predetta unità.
2. In caso di detrazione assorbente l'intero ammontare dell'imposta dovuta non può deliberarsi una aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente.

3. Il Consiglio Comunale può deliberare una maggior detrazione per d'imposta per l'abitazione principale per categorie di soggetti in situazione di disagio economico, o per gli invalidi civili: Per poter godere di tale maggior detrazione il contribuente dovrà presentare una comunicazione con la documentazione che dimostra il diritto ad usufruirne entro e non oltre la data stabilita per il versamento del saldo dell'Imposta Comunale sugli Immobili dell'anno nel corso del quale si intende usufruire della detrazione. Tale comunicazione non dovrà essere ripresentata sino a che non intervengano delle variazioni nelle informazioni in essa contenute.
4. Il Consiglio Comunale può inoltre estendere il trattamento concesso all'abitazione principale del soggetto passivo anche alle abitazioni concesse in uso gratuito ai parenti, eventualmente limitando i gradi di parentela. Il contribuente che intenda godere di tale agevolazione dovrà presentare al Comune di Affi comunicazione entro e non oltre la data stabilita per il versamento del saldo dell'Imposta Comunale sugli Immobili dell'anno nel corso del quale intende usufruirne. Tale comunicazione non dovrà essere ripresentata sino a che non intervengano delle variazioni nelle informazioni in essa contenute.
5. Il Comune può stabilire che possono usufruire delle tariffe e delle agevolazioni previste per l'abitazione principale purché sia opportunamente informato il Comune mediante invio di opportuna comunicazione su modulistica predisposta dal comune stesso:
 - a) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative a proprietà indivisa;
 - b) alloggio regolarmente assegnato dall'Azienda territoriale edilizia residenziale;
 - c) 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.

Art. 9 – Azioni di controllo

1. La Giunta comunale può, con apposita deliberazione, disporre azioni di controllo, anche mirate. Dovrà stabilire i criteri direttivi che la struttura organizzativa preposta alla gestione dei tributi comunali dovrà seguire, coinvolgendo, eventualmente, anche altri servizi comunali.
2. Le azioni di cui al comma precedente possono essere disposte, nel perseguimento di obiettivi di equità fiscale, anche sulla base di

indicatori generali che permettano di individuare la presenza di violazioni tributarie in determinate categorie di contribuenti.

3. Nella individuazione delle azioni di controllo, la Giunta comunale dovrà tenere conto delle potenzialità della struttura preposta alla gestione dei tributi comunali e dei costi che prevedibilmente si sosterranno in rapporto ai benefici conseguibili.
4. Il Responsabile dell'Ufficio Tributi potrà effettuare delle controproposte motivate.
5. Il Comune, per la propria azione impositrice, si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. 19 giugno 1997, n. 218, e dell'apposito Regolamento comunale.

Art. 10 – Potenziamento dell'Ufficio Tributi e compensi incentivanti la produttività

1. La Giunta comunale in occasione delle periodiche revisioni della dotazione organica, anche in relazione alle attività di controllo eventualmente disposte, verifica la consistenza dell'Ufficio tributi e adotta i provvedimenti necessari affinché sia garantita la corretta gestione dell'imposta.
2. La Giunta comunale può destinare una parte del gettito dell'imposta al potenziamento dell'Ufficio tributi e all'attribuzione al personale addetto di compensi incentivanti.

Art. 11 – Avvisi di accertamento

1. Gli avvisi di accertamento possono essere notificati al contribuente anche a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.
2. Gli avvisi di accertamento non sono irrogati quando il totale dovuto, comprensivo di imposta, sanzione e interessi, sia inferiore alla somma di € 12,00.

Art. 12 – Modalità di esecuzione dei versamenti

1. Il versamento dell'imposta, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, può avvenire con le seguenti modalità:
 - a) direttamente al Concessionario della riscossione;
 - b) presso la tesoreria comunale;
 - c) tramite modello F24;

- d) tramite apposito conto corrente postale intestato alla tesoreria medesima.
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati, anziché separatamente da ciascun contitolare per la parte corrispondente alla propria quota di possesso, cumulativamente da uno qualsiasi di essi anche per conto degli altri, purché il contribuente incaricato del versamento compili, sottoscriva e consegni all'Ufficio Tributi del Comune un modulo predisposto nel quale si indicano gli immobili, i nominativi dei comproprietari, le quote di possesso e i codici fiscali ai quali si riferiscono i versamenti. Questo modulo avrà effetto anche per gli anni successivi, sempreché non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi in esso contenuti.
 3. I versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente eseguiti anche per gli anni d'imposta precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento.
 4. Il versamento non deve essere eseguito quando l'importo annuo dovuto risulta inferiore ad € 10,00.

Art. 13 – Rimborsi - Modalità

1. Il funzionario responsabile dell'imposta dispone, anche in assenza di espressa richiesta del contribuente, il rimborso d'ufficio delle somme versate in eccedenza.
2. Il comune può concedere con motivato avviso di rimborso, quando richiesta, la compensazione della somma dovuta al contribuente con le future somme che il contribuente è tenuto a versare al comune a titolo di imposta comunale sugli immobili, entro un limite massimo che non superi la somma di due rate di imposta, calcolate in base alle aliquote vigenti in quel momento.
3. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore ad € 12,00 annui, comprensivo di interessi.

Art. 14 - Sanzioni

1. Per quanto concerne le sanzioni amministrative in materia di Imposta Comunale sugli Immobili si rinvia alla normativa vigente e agli appositi regolamenti comunali.
2. Le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria o quando si

traduce in una mera violazione formale senza alcun debito di imposta. Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto.

3. Il presente regolamento recepisce per intero lo Statuto del Contribuente, Legge n. 212 del 27.07.2000. Tutti i rapporti con i contribuenti e gli atti di competenza dell'Ufficio Tributi dovranno rispettare tale normativa.

Art. 15 - Interessi

1. Gli interessi a debito e a credito sono computati nella misura del tasso di interesse legale più due punti percentuali.
2. Relativamente ai periodi d'imposta successivi a quello di approvazione del presente regolamento, si applicherà il tasso legale in vigore al 1° gennaio di ciascun anno maggiorato di due punti percentuali.
3. Gli interessi spettano nella stessa misura al Comune per le somme oggetto di avviso di accertamento, e al contribuente per i rimborsi richiesti.

Art. 16 - Entrata in vigore

1. Le norme del presente Regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 2008.