

COMUNE di SERRENTI

(Provincia di Cagliari)

Ufficio Tributi

**REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI**

Adottato con delibera del Consiglio Comunale

N° 20 del 20 marzo 2003

ART. 1

Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento determina le modalità di applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, integra la specifica disciplina legislativa in materia e definisce i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ART. 2

Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta, oltre a quelli previsti dall'art. 7 del Dlgo 504/92, i seguenti immobili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:
 - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche di cui all'art. 41 della legge 23.12.1978, N°833, dalle camere di commercio, industria artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purchè compatibile con le destinazioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze e purchè sino di proprietà della stessa comunità religiosa;
 - c) gli immobili utilizzati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'art. 10 del Dlgo 4 dicembre 1997, N°460 - ONLUS, che abbiano dato al Ministero delle finanze la comunicazione richiesta dall'art. 11 dello stesso decreto, purchè di proprietà delle stesse ONLUS.

ART. 3

Conduzione diretta

1. Il pensionato (coltivatore diretto o imprenditore agricolo di cui all'art. 9 del Dlgo 504/92), già iscritto negli elenchi comunali previsti dall'art. 11 della Legge 9.1.1963 N°9 e soggetto al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, come coltivatore diretto, che continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o della sua famiglia, con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola, conserva la qualifica di coltivatore diretto.
2. I terreni considerati non fabbricabili, perchè utilizzati per attività agro-silvo-pastorale possono essere tassati come terreni agricoli a condizione che:
 - il soggetto passivo ICI sia imprenditore agricolo o coltivatore diretto o pensionato di cui al comma 1;
 - l'agevolazione di cui al presente comma sia richiesta entro il mese di giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo ICI, con valore di autocertificazione per quanto dichiarato, su apposito modulo predisposto dal Comune. L'agevolazione decade con il cessare di una qualsiasi delle suddette condizioni.

ART. 4

UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE

In aggiunta alla fattispecie previste dalla norma, sono equiparate all'abitazione principale i fabbricati indicati nel presente articolo.

1. Sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue 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 nella quale abitualmente dimora 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. Per pertinenza si intende il garage, box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.
2. L'abitazione principale e le pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate anche ai fini della determinazione del loro valore. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, in quanto la possibilità di detrazione dall'imposta dovuta per le pertinenze è data esclusivamente per la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.
3. La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
4. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota di possesso.
5. La medesima detrazione si applica anche:
 - per le abitazioni possedute da soggetti che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'abitazione risulti occupata, quale abitazione principale, dal nucleo familiare del proprietario;
 - per le abitazioni dei custodi, così come definite dal Contratto Nazionale di Lavoro per la Categoria e richiamate dall'art. 659 del codice di procedura civile;
 - per le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani e disabili che acquistano la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa sia utilizzabile e non risulti locata.
 - Per la unità immobiliare posseduta a qualunque titolo da cittadini italiani residenti all'estero a condizione che non risulti locata.

ART. 5

ABITAZIONI CONCESSE A PARENTI IN USO GRATUITO

1. L'aliquota di imposta ridotta e la detrazione per l'abitazione principale si applica anche agli immobili concessi in uso gratuito, con scrittura privata, a parenti in linea retta o collaterale, esclusivamente a genitori e figli - nonni e nipoti.
2. La predetta agevolazione compete ai parenti in linea retta a prescindere dal

grado di parentela, mentre in linea collaterale è limitata all'ipotesi di parentela entro il terzo grado, esclusivamente a suoceri, generi e nuore.

ART. 6

AGEVOLAZIONI PER RISTRUTTURAZIONE FABBRICATI CENTRO STORICO

1. Ai sensi dell'art. 1 comma 5 della Legge 27.12.1997 N°449 è possibile fissare un'aliquota agevolata anche inferiore al 4%, a favore di 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 nei centri storici. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di due anni dall'inizio lavori. Il proprietario che intende usufruire di dette agevolazioni deve far pervenire all'Ufficio Tributi una comunicazione con l'indicazione dell'inizio lavori e con l'indicazione degli estremi di autorizzazione.

ART. 7

RIDUZIONI PER I FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; la riduzione decorre dalla data di presentazione della richiesta corredata della documentazione sottoelencata e si limita al periodo dell'anno durante il quale sussistono le suddette condizioni.
2. Un fabbricato viene definito fatiscente quando necessita di interventi edilizi di ripristino sostanziale, in concomitanza delle seguenti condizioni:
 - gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e /o orizzontali (solai) con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti (attestate da perizia a firma di tecnico abilitato);
 - gravi carenze igienico-sanitarie (attestato dalla ASL competente per territorio).
3. Le condizioni di inagibilità e inabitabilità, di cui al presente articolo cessano comunque dalla data di inizio dei lavori di risanamento edilizio.

ART. 8

DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Al fine di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come stabiliti nel comma 5 dell'articolo 5 del Dlgo N°504/1992, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, vengono determinati a seconda delle zone come dal seguente prospetto:

ZONA

(come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore)

ZONE URBANISTICHE	DESCRIZIONE	VALORE €/mq
Zona A	Centro storico	51,65
Zona B	Completamento	51,65
Zona C	Espansione residenziale urbanizzata	41,32
Zona C	Espansione residenziale non urbanizzata	15,49
Zona D	Artigianale, industriale, commerciale, urbanizzata	25,82
Zona D	Artigianale, industriale, commerciale, non urbanizzata	7,75
Zona H	Zone di rispetto	2,58
Zona S	Servizi	7,75

2. Detti valori hanno effetto dalla data di adozione del provvedimento stesso e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi.

ART. 9

FABBRICATI INVENDUTI

1. Le imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente l'attività di costruzione ed alienazione di immobili applicano l'aliquota ridotta al 4 per mille, per un periodo di tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti.
2. L'applicazione dell'aliquota ridotta è consentita per le unità immobiliari invendute e non locate, vuote da persone e cose.
3. La condizione di non utilizzo si rileva dalla mancanza dei servizi indispensabili (energia elettrica e gas metano).
4. Per beneficiare dell'aliquota agevolata, l'impresa deve effettuare immediata dichiarazione al Comune della data di ultimazione della costruzione, con avviso che la stessa è destinata alla vendita. Entro 15 giorni dalla cessione dell'immobile l'impresa deve comunicare al Comune i dati relativi agli acquirenti e la data del contratto. L'aliquota stabilita dal presente articolo è applicata dalla data di ultimazione della costruzione a quella del contratto di vendita.

ART. 10

VERSAMENTI DEI CONTITOLARI

1. Ai fini degli obblighi di versamento dell'imposta si considera regolarmente eseguito il versamento dell'imposta effettuato da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati, purchè venga rispettata la totalità dell'imposta relativa alla comproprietà.

ART. 11

POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI

1. Una percentuale del gettito dell'imposta può essere destinata al potenziamento dell'ufficio tributi e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto, in base ai seguenti parametri:
 - a) una percentuale non superiore all'1%, da applicare sul gettito dell'imposta riscossa nell'esercizio precedente;
 - b) l'altra non superiore al 10% da determinare sui maggiori proventi riscossi per l'imposta nell'esercizio precedente, derivanti dal perseguimento dell'evasione e dagli esiti positivi delle controversie riguardanti l'imposta stessa.

ART. 12

RINVIO

1. Per quanto non specificatamente ed espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alla disciplina legislativa dell'imposta comunale sugli immobili e al regolamento comunale generale delle entrate e al regolamento comunale accertamento con adesione.

ART. 13

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2003 ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.