



Approvato con  
delibera del  
Consiglio Comunale  
n. 5 del 28.02.2006

# Comune di Sarroch

Provincia di Cagliari

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

### INDICE

- Articolo 1 - Oggetto del regolamento
- Articolo 2 – Soggetto Passivo
- Articolo 3 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile
- Articolo 4 - Aree edificabili
- Articolo 5 - Aliquote e detrazioni
- Articolo 6 - Abitazione principale
- Articolo 7 - Inagibilità e inabitabilità
- Articolo 8 - Esenzioni
- Articolo 9 - Dichiarazioni
- Articolo 10 - Versamenti
- Articolo 11 - Differimento dei termini per i versamenti
- Articolo 12 - Rateizzazione
- Articolo 13 - Riscossione e Accertamento
- Articolo 14 - Rimborsi
- Articolo 15 - Rimborso d'imposta per sopravvenuta inedificabilità

- Articolo 16 - Potenziamento Ufficio Tributi e incentivi al personale
- Articolo 17 - Procedimento per l'esercizio del diritto di interpello
- Articolo 18 - Risposta all'interpello
- Articolo 19 - Effetti dell'interpello
- Articolo 20 - Entrata in vigore
- Articolo 21 - Formalità

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili nel Comune di Sarroch nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli Articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15.12.1997 n° 446 e da ogni altra disposizione normativa.
2. Le norme del presente regolamento integrano le disposizioni contenute nel Capo I del Decreto Legislativo 30.12.1992 n° 504, per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili al fine di assicurarne la gestione secondo i principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza. Pertanto per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi.

### Articolo 2 – Soggetto passivo.

1. Ad integrazione dell'art. 3 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n°504, e successive modificazioni ed integrazioni, nel caso di assegnazione di alloggio a riscatto o con patto di futura vendita da parte di Istituti o Agenzie pubbliche, l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione.
2. L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperative a proprietà divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

### Articolo 3 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

1. Allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso il Comune, previa relazione tecnica redatta dall'ufficio tecnico, o da altro tecnico all'uopo incaricato, può determinare annualmente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili previste come tali dallo strumento urbanistico generale vigente. Per gli anni successivi, qualora l'Amministrazione non provveda a deliberarli, si intendono confermati i valori dell'anno precedente.

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n°504 del 30.12.1992, non si farà luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti a norma del comma 1.
3. 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, non compete alcun rimborso relativamente alla maggiore imposta versata. In tal caso il contribuente può chiedere, nei modi e nei tempi di cui all'art. 14, il rimborso della quota versata in eccedenza a tale misura percentuale.

#### Articolo 4 – Aree edificabili

1. Sono considerate edificabili:
  - A. le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però – in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate – si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
  - B. le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle, infine soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c) d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n°457;
  - C. in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'Art. 5 –bis del decreto legge 11 luglio 1992 n°333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

## Articolo 5 - Aliquote e detrazioni

1. Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dalla Giunta Comunale ai sensi del Testo Unico Enti Locali con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del Bilancio di previsione per l'anno di riferimento.
2. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati.
3. L'Amministrazione comunale può altresì deliberare, con specifico e separato atto:
  - un'aliquota ridotta per le abitazioni principali dei soggetti residenti e per quelle dei soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, considerando parte integrante dell'abitazione principale l'area occupata dalla costruzione o quella che ne costituisce pertinenza;
  - l'aliquota del 4 per mille, per un periodo non eccedente i tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente l'attività di costruzione e l'alienazione di immobili, sempre che gli stessi non siano mai stati occupati a nessun titolo e che gli stessi risultino ultimati da almeno un anno desumibile dalla dichiarazione di fine lavori; condizione indispensabile per usufruire dell'aliquota agevolata è che le imprese abbiano effettuato i pagamenti dell'imposta come aree fabbricabili;
  - un'aliquota agevolata, anche inferiore al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo dei sottotetti. L'aliquota agevolata è applicabile limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori;
  - un'aliquota agevolata per le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta, intendendo come tali genitori, figli, fratelli e sorelle;
  - un'aliquota agevolata per un periodo non superiore ai tre anni per le imprese che iniziano la propria attività, con esclusione di quelle di tipo commerciale.

4. Dall'imposta dovuta per la sola unità adibita ad abitazione principale da parte del soggetto passivo, si detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, € 103,30, rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali indipendentemente dalla percentuale di possesso;
5. Con la deliberazione di cui al comma 1 del presente articolo, la detrazione di cui al comma precedente, può essere elevata fino a € 258,23, nel rispetto degli equilibri di bilancio.
6. L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre € 258,23 fino alla concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale da parte del soggetto passivo.
7. La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei precedenti commi 2 e 3 può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazione di particolare disagio economico sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

## TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

### Articolo 6 - Abitazione principale

1. Per abitazione principale, si intende l'unità immobiliare nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, dimora abitualmente con i suoi familiari, in conformità alle risultanze anagrafiche.
2. Sono equiparate all'abitazione principale e pertanto soggette alla medesima aliquota e detrazione:
  - a) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
  - b) Gli alloggi regolarmente assegnati dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari – I.A.C.P.;
  - c) Le abitazioni possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituto di ricovero permanente, a condizione che non risultino locate o utilizzate a qualsiasi titolo da altri soggetti;
  - d) Le abitazioni possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato per ragioni di lavoro, a condizione che le stesse non risultino locate.

### Articolo 7 - Inagibilità e inabitabilità

L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati a nessun titolo, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

1. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta devono essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o

inabitabili e non all'intero edificio.

2. Si intendono come tali gli immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 che, nel contempo, risultino diroccati o pericolanti.
3. L'inagibilità o inabitabilità deve essere accertata mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario; in alternativa il proprietario può presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della L.4 gennaio 1968, n° 15, in cui attesta, sotto la propria personale responsabilità anche penale, la sussistenza delle condizioni per usufruire dei benefici della legge.
4. Qualora sia stata emessa un'ordinanza di recupero la riduzione non è applicabile nel caso in cui non si sia ottemperato.

#### Articolo 8 - Esenzioni

1. Le esenzioni sono regolamentate all'art. 7 del Decreto Legislativo 30.12.1992 n° 504. Per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali l'esenzione di cui alla lettera i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992, trova applicazione soltanto per i fabbricati utilizzati e posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, mentre non trova applicazione per gli immobili utilizzati anche parzialmente per scopi non istituzionali ( per esempio spacci, bar e ogni altra attività commerciale).



## TITOLO III - DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

### Articolo 9 - Dichiarazioni

1. Il contribuente, deve presentare al Comune la dichiarazione I.C.I. entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si è verificato l'evento che ha dato origine al relativo obbligo.
2. La mancanza di tale adempimento comporterà l'applicazione delle sanzioni previste per legge.

### Articolo 10 - Versamenti

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento l'imposta deve essere versata autonomamente da ogni soggetto passivo mentre per il periodo antecedente restano validi anche i versamenti effettuati da un contitolare per il soggetto passivo.

### Articolo 11 - Differimento dei termini per i versamenti

1. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:
  - a) gravi calamità naturali.
2. In deroga a quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 10 del decreto legislativo numero 504 del 30/12/1992, il versamento dell'I.C.I. da parte degli eredi può essere eseguito, per quanto concerne gli immobili posseduti dal defunto, entro sei mesi dalla data del decesso.
3. Il curatore dell'eredità giacente è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi inerenti l'I.C.I. nei limiti dell'attivo ereditario. E' tenuto inoltre a presentare le dichiarazioni di variazione relative agli immobili posseduti dal defunto l'anno successivo a quello in cui si è aperta la successione, ovvero è stato nominato; qualora nel frattempo sia intervenuta accettazione da parte dell'erede, dette dichiarazioni dovranno essere

presentate da quest'ultimo.

- Negli altri casi l'erede successivamente accettante provvede comunque alla dichiarazione del suo acquisto ed all'eventuale conguaglio dell'imposta versata, entro tre mesi dalla accettazione.
- Qualora il curatore dell'eredità giacente, per l'assolvimento degli obblighi tributari debba vendere i beni ereditati, il tributo è versato entro tre mesi dall'incasso del prezzo di vendita.
- Le disposizioni del presente articolo, in quanto compatibili, si applicano anche nei casi di devoluzione di eredità, sospensivamente condizionata ovvero a favore di un nascituro.

#### Articolo 12 - Rateizzazione versamenti

1. Il contribuente ha facoltà di chiedere l'effettuazione del versamento rateale degli avvisi di accertamento o di liquidazione per un massimo di 1 (una) annualità suddiviso in rate mensili.
2. Sull'importo delle rate sono dovuti gli interessi al saggio legale.
3. Per le somme dovute in forma rateale di importo superiore a euro 2.582, il contribuente è tenuto a prestare idonea garanzia mediante fidejussione bancaria o assicurativa, per l'intero periodo di rateazione aumentato di un anno, previa sottoscrizione di apposita convenzione contenente le condizioni di dilazione dell'importo dovuto al Comune.
4. La fidejussione deve riportare le condizioni di cui al presente articolo.
5. Qualora il contribuente non effettui il pagamento anche di una sola rata, decade dal beneficio della rateazione e l'Amministrazione comunale procede al recupero del credito residuo in unica soluzione escutendo la garanzia prestata.

#### Articolo 13 – Riscossione e accertamento

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa direttamente dal Comune.

## Articolo 14 – Rimborsi

1. Il contribuente può chiedere 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 definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura prevista per legge.
2. Qualora l'ufficio competente (U.T.E.), nell'espletamento della procedura prevista dall'art. 11, comma 1, terzo periodo del D. Lgs. 504/92, attribuisca una rendita catastale definitiva inferiore a quella dichiarata o comunicata dal contribuente, il Funzionario Responsabile dispone il rimborso d'ufficio.
3. In caso di ricorso contro l'atto di attribuzione della rendita catastale, qualora l'ufficio competente (U.T.E.) o la Commissione Tributaria adita accogliendo il ricorso abbiano deciso in via definitiva il declassamento dell'unità immobiliare, il Funzionario responsabile dispone il rimborso d'ufficio senza l'applicazione di interessi.
4. Le somme liquidate da Comune ai sensi del precedente comma possono, su richiesta del contribuente da inviare entro sessanta giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo d'imposta comunale sugli immobili.

## Articolo 15 – Rimborso d'imposta per sopravvenuta inedificabilità

1. Il contribuente ( o l'erede, in caso di decesso) può chiedere al Comune il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute in edificabili, entro il termine di tre anni dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge, la divenuta inedificabilità.
2. Il rimborso spetta, limitatamente all'imposta pagata maggiorata degli interessi nella misura legale, dall'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente i cinque anni.
3. Si ha diritto al rimborso solo alle seguenti condizioni:
  - 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 di inedificabilità deve avere caratteristiche di definitività.

## Articolo 16 – Potenziamento dell'Ufficio Tributi e incentivi al personale addetto alla gestione

1. In relazione a quanto consentito dall'articolo 3, comma 57, della Legge 23.12.1996 n°662 ed alla lettera p) del comma 1 dell'articolo 59 del decreto legislativo 15.12.1996 n° 446, una percentuale del gettito è destinata al potenziamento dell'ufficio tributi e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.

2. Si osservano le modalità seguenti:

La Giunta Municipale determina con delibera adottata entro i primi quindici giorni del mese di gennaio due misure di percentuali:

A. l'una non inferiore allo 0,50% e non superiore al 2 per cento a valere sul gettito dell'Ici riscossa sulla competenza nell'esercizio precedente;

B. l'altra non inferiore allo 0,50% e non superiore al 2 per cento da conteggiare sui maggiori proventi riscossi per Ici nell'esercizio trascorso, a causa del perseguimento dell'evasione a seguito di accertamenti ed esiti positivi di vertenze fiscali.

Il totale della sommatoria degli importi così determinati è destinata, con la stessa delibera di giunta, in parte al finanziamento di acquisti di attrezzature e dotazioni per l'ufficio tributi e, per il resto, all'attribuzione dei compensi incentivanti al personale dell'ufficio tributi su proposta del suo responsabile in base a criteri generali concordati con le rappresentanze sindacali.

## TITOLO IV - ESERCIZIO DEL DIRITTO DI INTERPELLO IN MATERIA DI IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

Articolo 17 - Procedimento per l'esercizio del diritto di interpello.

1. Ogni contribuente può presentare al Comune, circostanziate e specifiche istanze di interpello in relazione all'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili a casi concreti e personali, qualora vi siano obiettive condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione delle disposizioni stesse.
2. Le istanze devono contenere, a pena di inammissibilità:
  - i dati identificativi e di domicilio del contribuente e, se soggetto diverso da persona fisica, quelli del rappresentante legale;
  - la dettagliata illustrazione del caso prospettato, e la chiara formulazione del quesito;
  - firma del contribuente o rappresentante legale;
  - la documentazione eventualmente necessaria all'illustrazione della fattispecie proposta.
3. La presentazione dell'istanza non ha effetto sulle scadenze previste dalla disciplina dell'Imposta.

Articolo 18 - Risposta all'interpello

1. L'Amministrazione comunale, attraverso il Funzionario Responsabile della gestione dell'Imposta, fornisce risposta all'interpello entro 120 giorni dall'istanza, inviando apposita nota scritta e motivata al domicilio indicato dal contribuente.
2. Nel caso in cui istanze di interpello di contenuto analogo siano presentate da numerosi contribuenti, il Comune può fornire risposta collettivamente garantendo alla stessa la necessaria diffusione attraverso opportune forme di comunicazione.

## Articolo 19 - Effetti dell'interpello

1. La risposta dell'Amministrazione comunale vincola la stessa soltanto in relazione alla fattispecie prospettata nell'istanza e limitatamente al richiedente.
2. Limitatamente alla questione oggetto dell'istanza di interpello non possono essere erogate sanzioni amministrative nei confronti del contribuente che si è conformato alla risposta del Comune.
3. Eventuali atti di imposizione, emanati in difformità dalle risposte fornite senza che nel frattempo siano intervenute modificazioni delle disposizioni all'Imposta, saranno rettificati od annullati d'ufficio o su istanza del contribuente.
4. La omissione di risposta da parte dell'Amministrazione comunale entro il termine di cui all'art. 18 si intende come accordo dell'Amministrazione stessa all'interpretazione o comportamento prospettato dal contribuente.
5. Per quanto non disciplinato, si rimanda al Regolamento Sul Diritto di Interpello del Contribuente appositamente approvato.

## DISPOSIZIONI FINALI

### Articolo 20 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2006.

### Articolo 21 – Formalità

1. Una volta divenuta esecutiva la deliberazione consiliare di adozione, il presente regolamento:
  - è ripubblicato per 15 giorni all'albo pretorio;
  - è inviato, con deliberazione, al Ministero delle Finanze, entro trenta giorni dalla data di esecutività mediante raccomandata a.r. ai fini dell'articolo 52, secondo comma, del decreto legislativo 15.12 1997 n° 446.