



# *Città di Portogruaro*

Provincia di Venezia

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

Approvato con deliberazione del C.C. n. 8 del 31.1.2005 – modificato con deliberazione del C.C. n. 45 del 28.04.2005, n. 15 del 27.03.2007, modificato con deliberazione del Commissario con i poteri del C.C. n. 28 del 23.12.2009.

# INDICE

## **1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

## **2. OGGETTI D'IMPOSTA**

ART. 2 – AREE EDIFICABILI

ART. 3 – UTILIZZAZIONE AGRICOLA DI AREA EDIFICABILE

## **3. BASE IMPONIBILE**

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

## **4. DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE**

ART. 5 – ALIQUOTA MAGGIORATA PER GLI IMMOBILI SFITTI

## **5. RIDUZIONI E DETRAZIONI D'IMPOSTA**

ART. 6 – RIDUZIONE D'IMPOSTA PER I FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI

ART. 7 – AGEVOLAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

ART. 8 – ESTENSIONE DELLE AGEVOLAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

ART. 9 – DETRAZIONE MAGGIORATA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

ART. 9 bis – AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI ATTI DI  
ATTRIBUZIONE/AGGIORNAMENTO DEL CLASSAMENTO CATASTALE

## **6. VERSAMENTI**

ART. 10 – MODALITA' DI VERSAMENTO

ART. 11 – VERSAMENTO DA PARTE DEI CONTITOLARI

ART. 12 – EREDITA'

## **7. RISCOSSIONE**

ART. 13 – RISCOSSIONE VOLONTARIA

ART. 14 – RISCOSSIONE COATTIVA

## **8. DISPOSIZIONI FINALI**

ART. 15 – POTENZIAMENTO PER L'UFFICIO TRIBUTI E INCENTIVI PER IL PERSONALE

## **I – AMBITO DI APPLICAZIONE**

### **ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente regolamento disciplina l'Imposta Comunale sugli Immobili nel Comune di Portogruaro nell'esercizio della potestà di cui agli artt. 52 e 59 D.Lgs. n° 446 del 15.12.1997.

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di Imposta Comunale sugli Immobili.

## **II – OGGETTI D'IMPOSTA**

### **ART. 2 - AREE EDIFICABILI**

Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

La perdita della caratteristica di area edificabile si verifica dalla data della delibera comunale di adozione dello strumento urbanistico generale o delle relative varianti.

### **ART. 3 - UTILIZZAZIONE AGRICOLA DI AREA EDIFICABILE**

Ai fini della fruizione della finzione giuridica di non edificabilità di cui all'art. 2 comma 1 lett. b) secondo periodo del D.Lgs. n° 504/92 occorrono le seguenti condizioni:

- a) La qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale deve risultare dall'iscrizione agli appositi elenchi con l'obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;
- b) Il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo deve fornire un reddito pari al 50% del reddito complessivo imponibile IRPEF.

Nel reddito complessivo si computa anche il provento derivante dalla eventuale vendita dell'area fabbricabile per l'anno in cui è effettuata la vendita stessa.

## **III – BASE IMPONIBILE**

### **ART. 4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI.**

L'Amministrazione con apposita delibera del Consiglio Comunale determina i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

I valori possono essere modificati periodicamente dal Consiglio Comunale. Se la modifica è adottata entro i termini fissati dalle norme statali per l'approvazione del Bilancio di Previsione, ha effetto dal 1 gennaio dell'anno stesso, altrimenti ha efficacia per gli anni d'imposta successivi.

I valori così fissati limitano il potere d'accertamento del Comune qualora l'imposta dovuta per dette aree risulti versata sulla base di valori pari o superiori a quelli stabiliti dal Comune.

In ogni caso, se viene dichiarato un valore superiore a quello previsto dal Comune, al contribuente non spetta alcun rimborso per l'eccedenza di imposta versata.

#### **IV – DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE**

##### **ART. 5 - ALIQUOTA MAGGIORATA PER GLI IMMOBILI SFITTI**

Agli immobili sfitti per almeno 6 mesi, entro l'anno d'imposta, si applica l'aliquota maggiorata fissata di anno in anno con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Per immobili sfitti si intendono le unità immobiliari classificate o classificabili nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) per i quali non vengano esibiti contratti di locazione regolarmente registrati per almeno 6 mesi.

Qualora risultino pagate la tassa asporto rifiuti e le utenze domestiche l'immobile si considera occupato e si applica l'aliquota ordinaria.

Si applica l'aliquota ordinaria ai fabbricati realizzati esclusivamente per la vendita e non venduti appartenenti alle imprese di costruzione o alle società immobiliari che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività esercitata la costruzione e l'alienazione di immobili.

#### **V – RIDUZIONI E DETRAZIONI D'IMPOSTA**

##### **ART. 6 - RIDUZIONE D'IMPOSTA PER I FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI**

L'imposta è ridotta del 50%, una volta applicata l'aliquota ordinaria, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno per il quale sussistono tali condizioni.

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si possono ritenere tali i fabbricati o le unità immobiliari in presenza delle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose e persone con rischio di crollo.
- b) Strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono fare presagire danni a cose o persone, con rischio di crollo parziale o totale.
- c) Edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.
- d) Edifici che per le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc).

Non costituisce causa di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature, ecc).

Se il fabbricato è costituito da più unità fabbricabili, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili e che quindi risultino diroccate, pericolanti o fatiscenti).

Lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere accertato:

- 1) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale con spese a carico del contribuente.
- 2) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva di atto notorio (accompagnata da idonea documentazione fotografica). Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

La riduzione prevista ha decorrenza dalla data in cui lo stato di inagibilità o inabitabilità è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva di atto notorio viene resa dal contribuente e presentata all'ufficio tributi.

## **ART. 7 - AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI**

Usufuiscono dell'aliquota ridotta e della detrazione previste ogni anno per l'abitazione principale con apposita delibera del Consiglio Comunale:

- Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari;
- Le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente purché non locate;
- Le unità immobiliari possedute in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero, purché non locate;
- Le unità immobiliari costituenti pertinenze dell'abitazione principale, anche se accatastate autonomamente, se destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole al servizio o ornamento della stessa abitazione principale.

L'agevolazione si applica a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione principale sia anche proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza.

L'agevolazione va intesa nel senso che dall'imposta dovuta per le pertinenze si detrae la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Usufuiscono della sola detrazione prevista ogni anno per l'abitazione principale con apposita delibera del Consiglio Comunale gli alloggi regolarmente assegnati dall'ATER.

## **ART. 8 - ESTENSIONE DELLE AGEVOLAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Usufuiscono dell'aliquota ridotta e dell'applicazione della detrazione per l'abitazione principale le unità immobiliari e relative pertinenze concesse in uso o in comodato gratuito a parenti in linea retta di 1° che vi abbiano la residenza anagrafica e la utilizzino come abitazione principale.

Il possesso dei requisiti necessari per usufruire delle agevolazioni stabilite in questa norma deve essere dimostrato:

- a) con apposita autocertificazione,
- b) mediante produzione di idonea documentazione.

Tale documentazione deve essere presentata, entro il termine del 31 luglio e deve contenere, a pena di inconcedibilità del beneficio, i seguenti elementi:

- a) l'indicazione del rapporto giuridico in base al quale il parente usufruisce dell'abitazione;
- b) la relazione di parentela esistente tra il concedente soggetto passivo e il comodatario;
- c) il nome del comodatario;
- d) l'attestazione che il comodatario stesso non usufruisca già di trattamenti agevolati per l'abitazione principale né di questo specifico beneficio in altro Comune;
- e) che il comodatario abbia la residenza nell'unità abitativa concessagli in comodato gratuito e che la utilizzi effettivamente come abitazione principale.

In aggiunta va presentata la denuncia di variazione entro i termini di legge.

La detrazione si applica, indipendentemente dalle quote di possesso, in parti uguali ai soggetti passivi che sono in rapporto **di parentela entro il 1° grado** con l'utilizzatore dell'immobile.

Eventuali altri contitolari che non siano in rapporto **di parentela entro il 1° grado** non beneficiano né dell'aliquota ridotta né della detrazione.

Nel caso in cui l'utilizzatore sia anche soggetto passivo, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, come avviene in via ordinaria, mentre gli eventuali altri contitolari, in rapporto di **parentela entro il 1° grado**, beneficiano solamente dell'aliquota ridotta.

## **ART. 9 - DETRAZIONE MAGGIORATA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Si applica la maggiore detrazione stabilita di anno in anno, nel rispetto degli equilibri di bilancio, con la deliberazione di cui all'art. 7, all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di altri diritti reali ed utilizzata come abitazione principale dai soggetti passivi in possesso dei seguenti requisiti:

- Nuclei familiari in cui è presente un soggetto portatore di handicap permanente grave o invalidità superiore al 66% ed ISEE pari o inferiore ad € 8.500,00;
- Nuclei familiari composti da soggetti con età superiore a 65 anni, soli, con ISEE pari o inferiore ad € 8.000,00;
- Nuclei familiari in disagiate condizioni economico – sociali con ISEE pari o inferiore ad € 8.500,00.
- Nei redditi che confluiscono nella determinazione dell'ISEE non si tiene conto delle indennità e dei quei proventi non assoggettabili ad IRPEF quali i redditi esenti (es. le indennità di accompagnamento, borse di studio, pensioni di guerra, pensioni erogate ai ciechi civili, sordomuti ecc..).

Il riconoscimento del beneficio è subordinato alla condizione che il soggetto passivo e l'intero nucleo familiare non siano titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali su altri immobili situati nell'intero territorio nazionale. E' ammesso al beneficio anche il soggetto passivo che sia proprietario o titolare di diritti reali minori, oltre che sull'unità adibita ad abitazione principale e sull'eventuale pertinenza, anche su uno o più terreni agricoli il cui imponibile complessivo non sia superiore a €6.370,00.

Il contribuente che vuole usufruire del trattamento agevolato deve trasmettere ogni anno al Comune di Portogruaro apposita istanza corredata dalla Dichiarazione Sostitutiva Unica richiesta per il calcolo dell'ISEE e relativa alla situazione economica dell'anno precedente. La DSU ha validità un anno e deve essere ripresentata per ogni annualità d'imposta per la quale si chiede il trattamento agevolato. La DSU deve essere corredata dalla certificazione dell'ISEE effettuata ad opera dei soggetti autorizzati (CAAF convenzionati).

Tutta la documentazione prevista in questo capo (istanza, DSU con certificazione ISEE) deve essere presentata entro il termine del 31 luglio.

### **ART. 9 bis - AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI ATTI DI ATTRBUZIONE/AGGIORNAMENTO DEL CLASSAMENTO CATASTALE.**

Le agevolazioni sono disposte ai sensi dell'art. 13 della legge. n. 289/2002, in relazione alle disposizioni di cui all'art. 1 commi 336 e 337 della legge. n. 311/2004, delle disposizioni di cui agli artt. 11 e 13 del D.Lgs. n° 504/92, degli artt. 60 e seguenti del Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia di tributi comunali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 147 del 03.11.1998 e modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 170 del 20.12.1999.

Possono usufruire dell'agevolazione i proprietari o i titolari di diritti reali minori sulle unità immobiliari di proprietà privata che abbiano eseguito interventi edilizi senza procedere all'aggiornamento catastale, per i quali, pertanto, la situazione di fatto non è più coerente con il classamento catastale posseduto.

Gli interventi edilizi che comportano la necessità di una variazione catastale sono quelli specificati nell'Allegato B alla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 1 del 03.01.2006 e nella Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 16.02.2005.

I contribuenti che vogliono usufruire dell'agevolazione devono presentare all'Agenzia del Territorio gli atti di aggiornamento catastale ai sensi del D.M. n. 701/94, avvalendosi dell'opera di un professionista abilitato e poi presentare la copia del documento di variazione catastale all'Ufficio Tributi entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento della lettera bonaria inviata dal Comune.

Nell'atto di aggiornamento catastale deve essere indicata la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale e nelle annotazioni deve essere precisato che si tratta di variazione attuata per dar corso alla definizione agevolata promossa dal Comune di Portogruaro.

I contribuenti devono altresì presentare la denuncia di variazione ICI entro gli ordinari termini di legge. Tale dichiarazione dovrà contenere le annotazioni relative all'avvenuta regolarizzazione catastale, l'indicazione della rendita proposta e la data cui le opere risalgono, così come risulta dal Docfa presentato all'Agenzia del Territorio.

Per i contribuenti che provvedono alla variazione catastale e alla presentazione della relativa documentazione all'Ufficio Tributi entro il termine perentorio sopraindicato, la nuova rendita ha efficacia a partire dal 01.01.2007.

Il Comune non procede in nessun caso ad addebitare sanzioni e interessi.

In caso di mancato aggiornamento catastale spontaneo entro il termine perentorio sopra indicato, il Comune attiverà la procedura di cui all'art. 1 commi 336-339 della legge n. 311/2004, notificando formale richiesta di aggiornamento catastale e comunicando la richiesta stessa, con gli estremi della notifica, all'Agenzia del Territorio.

Qualora il contribuente non provveda alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale richiesti, vi provvederà d'ufficio l'Agenzia del Territorio, con oneri a carico dell'interessato.

In tal caso, la nuova rendita, ai sensi dell'art. 1 comma 337, decorrerà a partire dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della tempestiva denuncia

catastale ovvero, nel caso risulti impossibile stabilire tale data, dal 1 gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune.

Il Comune procederà al recupero dell'imposta fino a un massimo di a cinque annualità arretrate, con aggiunta di interessi e sanzioni.

## **VI - VERSAMENTI**

### **ART. 10 - MODALITA' DI VERSAMENTO**

Il versamento dell'ICI deve avvenire in base alle seguenti modalità:

- L'acconto deve essere versato entro il 16 giugno ed è pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni vigenti nell'anno cui si riferisce il pagamento nei casi in cui il possesso si sia protratto per sei mesi nel primo semestre.
- L'acconto è pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni vigenti nell'anno in corso e sulla base dei mesi effettivi di possesso qualora siano inferiori a sei mesi nel primo semestre.
- Resta salva in entrambi i casi la facoltà di versare tutta l'imposta entro il 16 giugno.
- Il saldo deve essere versato dal 1 al 16 dicembre e va calcolato sulla base delle aliquote e detrazioni vigenti per l'anno in corso, rapportando l'imposta al periodo e alla percentuale di possesso e detraendo l'importo versato in acconto.

### **ART. 11 - VERSAMENTO DA PARTE DI CONTITOLARI**

L'imposta comunale sugli immobili è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri purché l'imposta relativa all'immobile interessato sia totalmente assolta per l'anno di riferimento e siano comunicati all'Ufficio i dati dei contitolari e il relativo importo versato a titolo d'imposta.

### **ART. 12 - EREDITA'**

In caso di decesso del soggetto passivo d'imposta, i termini di pagamento dell'imposta da parte degli eredi sono differiti di sei mesi e quindi scadono:

- Il 16 dicembre se il decesso è avvenuto nei primi sei mesi dell'anno d'imposizione;
- Il 16 giugno dell'anno successivo se il decesso è avvenuto nel secondo semestre dell'anno d'imposizione.

In tale caso, è necessaria apposita comunicazione all'Ufficio Tributi e l'erede deve dimostrare l'avvenuto tardivo pagamento allegando copia delle ricevute di pagamento.

## **VII - RISCOSSIONE**

### **ART. 13 - RISCOSSIONE VOLONTARIA**

L'amministrazione può stabilire di effettuare la riscossione spontanea dell'I.C.I. con modalità diverse dal concessionario.

La predetta scelta può riguardare sia i versamenti in autotassazione che a seguito di accertamenti, prevedendo, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite il concessionario della riscossione: il versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune e quello direttamente presso la Tesoreria medesima, il pagamento tramite il sistema bancario ed ulteriori modalità di pagamento.

#### **ART. 14 - RISCOSSIONE COATTIVA**

Le somme liquidate dal comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate nei termini di legge, salvo che sia emesso provvedimento di sospensione o rateizzazione/differimento, sono riscosse coattivamente in base ad una delle seguenti modalità:

- Mediante ruolo secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n° 602/73 e successive modificazioni, qualora il Comune si avvalga del concessionario del servizio nazionale di riscossione;
- Mediante ingiunzione fiscale secondo le disposizioni di cui al R.D. n° 639/10 e successive modificazioni, qualora il Comune svolga in proprio l'attività di riscossione coattiva o lo affidi ai soggetti di cui all'art. 53 del D.Lgs. n° 446/97.

### **VIII – DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 15 - POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI E INCENTIVI PER IL PERSONALE**

La Giunta Comunale adotta i provvedimenti necessari affinché all'Ufficio Tributi siano garantite adeguate risorse finanziarie strumentali ed umane.

A tal fine, una parte del gettito dell'imposta comunale sugli immobili, nella misura determinata dalla Giunta, è destinata alla copertura delle spese relative al potenziamento dell'Ufficio Tributi attraverso incremento numerico, strumenti di aggiornamento nonché collegamento a banche dati utili.

Al personale dell'Ufficio può essere riservata a titolo di compenso incentivante, in aggiunta ai compensi previsti dal C.C.N.L., una quota relativa agli importi incassati a seguito dell'attività di accertamento e controllo che si concluda senza contenzioso o, in caso di contenzioso, che lo stesso si concluda a favore del Comune. In dette quote debbono essere ricompresi anche gli oneri fiscali e previdenziali a carico del Comune.

Il riparto e le modalità di attribuzione di detto compenso avviene con deliberazione della Giunta Comunale sulla base di un progetto preliminare proposto dal Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria sulla base di apposita relazione predisposta dallo stesso dirigente in cui sono esposti i risultati conseguiti.