



COMUNE DI POLISTENA

(Prov.di Reggio Calabria)

REGOLAMENTO COMUNALE I.C.I.

Art. 1 .- AREE POSSEDUTE DA COLTIVATORI DIRETTI

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Si considerano coltivatori diretti od 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. Ai fini dell'agevolazione il soggetto passivo ed i componenti il nucleo familiare devono prestare all'attività agricola una quantità di lavoro corrispondente al 50 % del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.

Art. 2 .- VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale, in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Nel caso in cui il valore dichiarato è uguale o superiore al valore determinato secondo la tabella A) allegata al presente è precluso al comune il potere di accertamento qualora il soggetto passivo abbia versato tempestivamente l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito, relativamente all'anno di imposta per il quale lo stesso versamento è stato effettuato. La Giunta comunale può modificare periodicamente tale tabella, con effetto dagli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione della relativa deliberazione .

2¹) gli importi indicati nella predetta Tabella A) sono soggetti alle seguenti riduzioni nei casi sotto indicati:

a) Aree con superficie inferiore al così detto " Lotto minimo", ricadenti nelle zone: B3 , B4 non soggetta a Piano di Recupero, D3, D4, e D5 del vigente PRG : riduzione del 20 per cento;

b) Aree con condizioni di edificabilità limitata ,oggettivamente dovuta anche al rispetto di distanze, da strade , ferrovie ed altre strutture pubbliche o di pubblico interesse, allorquando la superficie complessiva, utilizzabile ai fini edificatori, si riduce almeno al di sotto dei 120 mc: riduzione del 20 per cento;

3²) Le aree dove sono previste strade di Piano o strade di nuova apertura nei Piani d'utilizzo non dovranno essere computate ai fini del calcolo dell'ICI dovuta, così pure le aree già asservite ai fini edificatori.

¹ comma integrato con delibera di C.C. n. 43 del 30.07.2010 - decorrenza: gennaio 2011

² comma integrato con delibera di C.C. n. 43 del 30.07.2010 - decorrenza: gennaio 2011



Art. 3 .- DIVERSIFICAZIONE DELLE ALIQUOTE

1. L'aliquota può essere diversificata, con riferimento ai seguenti casi:
 - a) immobili diversi dalle abitazioni;
 - b) immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale;
 - c) alloggi non locati;
 - d) per diverse tipologie di enti senza scopo di lucro;
 - e) per le abitazioni principali;
 - f) per l'abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizzi come abitazione principale.
2. L'aliquota può essere stabilita nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.
3. L'aliquota può essere stabilita anche in misura 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 di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

Art. 4 .- PARTICOLARE DISCIPLINA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Oltre quelle previste dalle leggi si considerano altresì abitazioni principali:
 - a) le pertinenze dell'abitazione principale (box, garage, cantina, soffitta, ecc.) purché ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, ancorché distintamente iscritte in catasto, 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 questo aspetto l'agevolazione della detrazione si concretizza nella facoltà di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale. La determinazione del valore delle pertinenze continua ad essere effettuata secondo i criteri generali;
 - b) quelle concesse in uso gratuito a parenti o affini in linea retta o collaterale entro il II e da questi utilizzata come abitazione principale;
 - c) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da 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. 5 .- ESENZIONE PER GLI ENTI TERRITORIALI E PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

1. Oltre i casi previsti dalla legge l'esenzione si applica anche:
 - a) per gli immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali;
 - b) per i fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario, ed utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

Art. 6 .- CARATTERISTICHE DI FATISCENZA DEI FABBRICATI



1. Si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati che per la loro condizione strutturale versano in una situazione di particolare degrado fisico e fatiscenza, preesistente o sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione, e di fatto non utilizzati. Allo scopo dovranno essere valutati lo stato di conservazione:

a) delle strutture verticali, in particolare la presenza di lesioni in parete, d'angolo, nelle fondazioni o diffuse, che possano costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;

b) delle strutture orizzontali, come i solai, gli archi, le volte, le tamponature, i tramezzi;

c) della copertura;

d) delle scale;

Art. 7 .- VERSAMENTI

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

2. Ove si verificassero particolari situazioni causate da gravi calamità naturali, con deliberazione del Consiglio comunale, potranno essere differiti i termini dei versamenti previsti dalle disposizioni legislative.

3. L'imposta dovuta potrà essere corrisposta:

a) mediante versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il comune ovvero su apposito conto corrente postale intestato al predetto concessionario;

b) mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale, utilizzando gli appositi moduli predisposti dal comune;

c) mediante versamento diretto in Tesoreria comunale;

d) per il tramite del servizio bancario.

4. La Giunta con proprio atto deciderà se le riscossioni dell'ICI dovranno essere gestite in economia ovvero tramite concessionario della riscossione dei tributi oppure con altro sistema previsto dal d.lgs. 15.12.1997 n.446.

Art. 8 .- RIMBORSI PER LE AREE SUCCESSIVAMENTE DIVENUTE INEDIFICABILI

1. Il contribuente può richiedere al comune il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili, entro il termine di anni tre dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge, la divenuta inedificabilità. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata dall'ultimo atto di acquisto dell'area tra vivi, e comunque per un periodo non eccedente i dieci anni. Può farsi luogo 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;

Art. 9 .- DICHIARAZIONI

1. L'obbligo di presentazione della dichiarazione e/o della denuncia di variazione, di cui al comma 4 dell'art. 11 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è soppresso.

2. I soggetti passivi devono comunicare, su apposito modulo predisposto dal Comune, entro il termine di della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio, ogni acquisto, cessazione o modificazione di soggettività passiva.

Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata comunicazione congiunta; per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2), del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la comunicazione può essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

Art. 10 .- ACCERTAMENTI

1. Per gli anni precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati verranno effettuati secondo criteri selettivi indicati annualmente dalla Giunta comunale in sede di deliberazione del Piano Esecutivo di Gestione oppure con apposito provvedimento.



2. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta dovuta il comune emette motivato avviso di accertamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi; l'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, a pena di decadenza entro 31 Dicembre del V anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

3. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218 .

4. Non si dà luogo ad emissione di avvisi di liquidazione o di accertamento in tutti quei casi in cui l'ammontare dell'imposta non versata, cumulata con sanzioni ed interessi non sia superiore a complessive L. 20.000.

Art. 11 .- ATTIVITÀ DI CONTROLLO

1. Le modalità relative all'attività di controllo, accertamento e censimento degli immobili comunali sono decise dalla Giunta comunale con propria deliberazione, sentito il funzionario responsabile.

2. L'attività di controllo può essere effettuata:

a) con utilizzazione diretta della struttura comunale: in questo caso la Giunta comunale fisserà gli indirizzi ed i criteri direttivi in base ad indicatori obiettivi di evasione per le diverse tipologie di immobili, nonché della complessità delle singole operazioni accertative. Delle relative linee operative dovrà essere formato apposito progetto finalizzato. In questo caso può essere destinato al personale addetto un compenso incentivante da un minimo dell'1% ad un massimo del 2% del maggior gettito e relative sanzioni e interessi accertato. La giunta, in sede di approvazione del progetto fisserà la misura ed i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso;

b) con affidamento dell'incarico a ditta esterna: delle relative linee operative dovrà essere formato apposito progetto finalizzato, in linea con il capitolato speciale di appalto, che evidenzierà i diversi compiti e funzioni di competenza della struttura comunale e della ditta aggiudicataria. In questo caso può essere destinato al personale addetto, in rapporto al maggior carico di lavoro, un compenso incentivante da un minimo dello 0,5% ad un massimo dell'1% del maggior gettito accertato e relative sanzioni e interessi. La Giunta, in sede di approvazione del progetto, fisserà la misura ed i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso.

3. La Giunta comunale ed il funzionario responsabile cureranno comunque il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

Art. 12 .- SANZIONI

1. Le sanzioni applicabili sono quelle previste dalle disposizioni legislative, per la omessa, infedele o tardiva presentazione della comunicazione di cui al comma 2, dell'articolo 9.

Art. 13 .- INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

1. In caso di espropriazione di area fabbricabile, qualora il valore dell'area computata sull'imposta pagata sia inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti, la stessa indennità è ridotta ad un importo pari al valore per cui è stata pagata l'imposta .

ZONE OMOGENEE DI TIPO "A" - Parti del territorio interessate da insediamenti storici o di pregio ambientale.

A1 - Ambito storico di conservazione e trasformazione conservativa.

A2 - Ambito storico di ristrutturazione.

ZONE OMOGENEE DI TIPO "B"

Parti del territorio totalmente o parzialmente prevalente edificate a destinazione residenziale

B1 - Ambito consolidamento di trasformazione conservativa e completamento

B2 - Ambito consolidamento di trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare.



B3 - Ambito parzialmente consolidato di riqualificazione e completamento.

B4 - Ambito urbano di ristrutturazione e completamento da assoggettare a P.d.R.- L. 47/85 e successive integrazioni.

ZONE OMOGENEE DI TIPO “C”

Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

C1 - Ambito di espansione residenziale.

C2 - Ambito di espansione residenziale di edilizia economica e popolare.

C3 - Ambito espansione residenziale e commerciale.

ZONE OMOGENEE DI TIPO “D”

Parti del territorio destinate a insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale e commerciale.

D1 - Ambito delle attrezzature artigianali e commerciali.

D2 - Ambito delle attrezzature industriali esistenti.

D3 - Ambito delle attrezzature industriali, artigianali e commerciali di progetto.

D4 - Ambito delle attrezzature commerciali di progetto.

D5 - Ambito delle attrezzature commerciali e turistiche di progetto.

ZONE OMOGENEE DI TIPO “E”

Parti del territorio ad uso agricolo

E1 - Ambito di tutela delle culture storicizzate.

E2 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principale e di situazioni a rischio idrogeologico.

E3 - Ambito di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario.

E4 - Ambito di integrazione delle funzioni agricole e residenziali in aree perturbane.

ZONE OMOGENEE DI TIPO “F”

Parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche esistenti e di progetto.

F1 - Ambito delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto.

F2 - Ambito del verde pubblico "naturale"- parco urbano Jerapotamo.

ZONE OMOGENEE DI TIPO “G”

Parti del territorio soggette a tutela per la presenza di valenze paesaggistiche ed ambientali

G1 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali.

VALUTAZIONE

Per tutte le aree edificabili, per come descritto nell'art. 2 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'ICI, recita: “Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale, in comune commercio al 1 ° gennaio dell'anno corrente, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”

Per cui per poter dare un valore venale e di mercato a tutte le aree destinate del vigente PIANO REGOLATORE GENERALE si è proceduto ad un'indagine di mercato, sull'intero territorio, e sentito anche il parere dell'ufficio delle Entrate, che opera per quanto riguarda il valore degli immobili.

Da calcoli a parte eseguiti, dall'esatta constatazione delle aree servite dai relativi servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla loro ubicazione e soprattutto dal loro utilizzo, è stata redatta la seguente tabella:



COMUNE DI POLISTENA

Provincia Di Reggio Calabria

TABELLA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DA DICHIARARE AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) CHE PRECLUDONO IL POTERE DI ACCERTAMENTO DA PARTE DEL COMUNE DI UN MAGGIORE VALORE. (ARTICOLO 2 REGOLAMENTO COMUNALE SULL'ICI).

Zona omogenea	Descrizione	Totale di edificabilità	Valore mq.
A/1	Storico di conservazione e trasformazione conservativa	Conservazione	€ 90,00
A/2	Storico di ristrutturazione	Ristrutturazione	€ 100,00
B/1	Consolidamento di trasformazione conservativa e completamento	Fino a 2,8 mc/mq	€ 110,00
B/2	Consolidamento di trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare		€ 10,00
B3	Parz. Consolidamento di riqualificazione e completamento	2,50 mq/mc	€ 100,00
B/4³	Urbano di ristrutturazione - limitatamente per le aree ricomprese tra la circonvallazione , la via Marx, la strada per Cittanova , e la viabilità di Piano che congiunge quest'ultime due.	2.00 mc/mq	€ 80,00
B/4	Urbano di ristrutturazione, soggetto a Piano di recupero ex legge n. 47/1985 e Legge regionale n. 19/2002	2.00 mc/mq	€ 10,00
C/1	Espansione residenziale	1.00 mc/mq	€ 40,00
C/2	Espansione residenziale di edilizia economica e popolare	1.00 mc/mq	€ 20,00
C/3	Espansione residenziale e commerciale	2.500 mc/mq	€100,00
D/1	Attrezzature artigianali e commerciali	Cop. 60%	€ 40,00
D/2	Attrezzature industriali esistenti	Cop. 60%	€ 40,00
D/3	Attr. Industriali, artigianali e commerciali di progetto	Cop. 60%	€ 50,00
D/4	Att. Commerciali di progetto	Cop. 60%	€ 55,00
D/5	Att. Commerciali e turistiche di progetto	Cop. 60%	€ 60,00
E/1-2-3-4	Usi agricoli – rivalutazione del reddito agrario e domenicale come per legge.	=====	
F/1	Att. Pubbliche esistenti e di progetto	=====	€ 5,00
F/2	Verde pubblico-parco urbano Jerapotamo	=====	€ 5,00

Le presenti aliquote dei valori medi di mercato sono riferite al 1° gennaio 2003

³ Così modificato con delibera di C.C. n. 43 del 30.07.2010 con decorrenza gennaio 2011. Per tali aree fino all'anno 2010 l'importo è pari a € 55,00.

