



Comune di Pisa

Regolamento per la gestione dell'Imposta Comunale sugli Immobili

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 70 del 20.12.2005
Modificato con Deliberazione del C.C. n. 18 del 23.03.2006
Modificato con Deliberazione del C.C. n. 94 del 20.12.2006
Modificato con Deliberazione del C.C. n. 20 del 12.04.2007
Modificato con Deliberazione del C.C. n. 26 del 21.02.2008

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

INDICE

Capo I - Disposizioni Generali

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Capo II - Esenzioni, riduzioni ed agevolazioni d'imposta

ARTICOLO 2 - ESENZIONI PER GLI ENTI PUBBLICI

ARTICOLO 3 - ESENZIONI PER I FABBRICATI DI ENTI NON COMMERCIALI

ARTICOLO 4 - PERTINENZE

ARTICOLO 5 - ABITAZIONI DI ANZIANI/DISABILI

ARTICOLO 6 - MAGGIORE DETRAZIONE

ARTICOLO 7 - FABBRICATI SOGGETTI A DEGRADO FISICO

ARTICOLO 8 - UNITÀ ABITATIVE OGGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ARTICOLO 9 - ALIQUOTA RIDOTTA PER UNITÀ ABITATIVE LOCATE CON CONTRATTO CONCORDATO

ARTICOLO 10 – ALIQUOTA RIDOTTA PER LE UNITÀ ABITATIVE LOCATE AL COMUNE DI PISA

ARTICOLO 11 - TERRENI POSSEDUTI DA COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI

Capo III - Comunicazioni concernenti l'aliquota ordinaria

ARTICOLO 12 - ALIQUOTA ORDINARIA

Capo IV - Condizioni di applicabilità dell'aliquota maggiorata

ARTICOLO 13 - IMMOBILI NON LOCATI

Capo V - Dichiarazioni, versamenti ed obblighi accessori dei contribuenti

ARTICOLO 14 – COMUNICAZIONE

ARTICOLO 15 – SOGGETTI OBBLIGATI ALLA COMUNICAZIONE

ARTICOLO 16 - MODALITÀ DI VERSAMENTO

ARTICOLO 17 - RATEAZIONE DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA ACCERTATA

Capo VI - Attività di gestione e di controllo

ARTICOLO 18 – ATTIVITÀ DI CONTROLLO

ARTICOLO 19- SANZIONI PER OMESSA COMUNICAZIONE

ARTICOLO 20 - SANZIONI PER OMESSA PRESENTAZIONE DI DATI

ARTICOLO 21 - RISCOSSIONE COATTIVA

Capo VII - Procedura di rimborso

ARTICOLO 22 - RIMBORSI

ARTICOLO 23 - VERSAMENTI EFFETTUATI PRESSO COMUNE INCOMPETENTE

ARTICOLO 24 - OPERAZIONI DI COMPENSAZIONE

Capo VIII - Aree fabbricabili

ARTICOLO 25 - VALORI AREE FABBRICABILI

Capo IX - Disposizioni transitorie e finali

ARTICOLO 26 - CONTRATTO CONCORDATO E LOCAZIONE AL COMUNE DI PISA

ARTICOLO 27 – CONDIVISIONE DATI ED INFORMAZIONI

ARTICOLO 28 – NORMA DI RINVIO

ARTICOLO 29 – ENTRATA IN VIGORE

Capo I Disposizioni Generali

Articolo 1- Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'Imposta Comunale sugli Immobili del Comune di Pisa, ai sensi del D. Lgs. n. 504/92, integrandone la specifica normativa, nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D. Lgs. n. 446/97.

Capo II Esenzioni, riduzioni ed agevolazioni d'imposta

Articolo 2 - Esenzioni per gli enti pubblici

1. Ad estensione di quanto previsto espressamente dall'art.7, comma 1 lett. a), del D.Lgs. n.504/92, ai sensi dell'art.59, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n.446/97, il Comune dispone l'esenzione per i soli fabbricati posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità montane, dai Consorzi fra detti enti, dalle Aziende Unità Sanitarie, concessi in uso gratuito alle associazioni che rispondono ai criteri stabiliti dal D.Lgs. n.460/97, a condizione che le attività ivi svolte rientrino tra quelle d'utilità sociale (attività assistenziale, previdenziale, sanitaria, etc.).

Articolo 3 - Esenzioni per fabbricati di enti non commerciali

1. L'esenzione di cui all'art. 7, comma 1 lett. i), del D.Lgs. n.504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano posseduti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dall'ente utilizzatore.

Articolo 4 - Pertinenze

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera d) del D.Lgs. n.446/97, le pertinenze dell'abitazione principale (le cantine, i garage, i box, i posti macchina coperti e scoperti, etc.), ex art.817 del Codice Civile, ancorché distintamente iscritte al catasto nelle categorie C2, C6 e C7, sono considerate parti integranti dell'abitazione principale ed usufruiscono quindi della medesima aliquota, nel limite massimo di una sola unità immobiliare.
2. La condizione indispensabile, affinché le pertinenze godano dello stesso trattamento riservato all'abitazione principale, è che siano oggetto del medesimo diritto reale di godimento ai sensi del Codice Civile.
3. L'aliquota applicabile alle pertinenze, nel limite di una sola unità immobiliare, è quella prevista per l'immobile rispetto al quale sussista il vincolo pertinenziale.
4. La pertinenza dell'unità abitativa, cui è applicata l'aliquota maggiorata, è soggetta all'aliquota ordinaria.

Articolo 5 - Abitazioni di anziani/disabili

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 56, L. n. 662/96, si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con applicazione della relativa aliquota, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili, che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

2. Il passaggio di residenza dall'abitazione principale all'istituto di ricovero o sanitario deve essere diretto.

Articolo 6 - Maggiore detrazione

1. E' prevista una maggior detrazione, quando ricorrono le seguenti condizioni:
 - Nucleo familiare da cui risulti un indicatore ISEE fino ad Euro 10.800,00;
 - Nucleo familiare di soli ultrasessantacinquenni, con indicatore ISEE fino ad Euro 12.400,00;
 - Nucleo familiare con persona invalida al 100%, come da certificato rilasciato dalle competenti commissioni sanitari;
2. Criteri applicativi omogenei:
 - Se il richiedente è persona che dichiara di non percepire alcun reddito (es. studenti) e non ha eletto la residenza nell'unità abitativa in oggetto, sarà richiesto il reddito ISEE dell'eventuale nucleo familiare d'appartenenza (cui risulta a carico a fini IRPEF). Si considera, infatti, facente parte del nucleo familiare del dichiarante anche il nucleo familiare del soggetto che ne sostiene l'onere di mantenimento.
 - I componenti il nucleo familiare non devono possedere, a titolo di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, altra unità immobiliare (fabbricati o terreni) oltre l'eventuale garage o posto macchina annesso, e l'unità immobiliare per la quale viene chiesta la maggior detrazione, catastalmente deve essere classificata o classificabile in una delle categorie del gruppo A, con esclusione delle categorie A/1, A/7, A/8, A/9, A/10;

La maggiore detrazione è altresì riconosciuta nel caso in cui il richiedente sia intestatario a titolo di nuda proprietà di quota parte di una sola ulteriore unità abitativa catastalmente classificata o classificabile in una delle categorie del gruppo A, con esclusione delle categorie A/1, A/7, A/8, A/9, A/10;
3. La certificazione attestante il reddito ISEE deve essere presentata alla Società delle Entrate Pisa S.p.A, entro il 31 ottobre dell'anno di riferimento.

Articolo 6-bis - Ulteriore detrazione

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 5, della L. 244/2007 è stabilita una ulteriore detrazione per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, per un importo pari all'1,33 per mille della base imponibile.

Articolo 7 - Fabbricati soggetti a degrado fisico

2. Ai sensi dell'art.8, comma 1, D.Lgs. n.504/92, come sostituito dall'art.3, comma 55, della L. n.662/96, l'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati di accertato degrado fisico ossia diroccati, pericolanti o fatiscenti oppure obsolescenti dal punto di vista funzionale o strutturale, limitatamente al periodo durante il quale sussistono dette condizioni, risultanti da idonea documentazione e certificazione rilasciate dalle Autorità competenti.
3. Il degrado fisico sopravvenuto deve risultare non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Le caratteristiche di degrado fisico sopravvenuto del fabbricato, oggetto d'imposta, possono essere identificate nelle fattispecie sotto riportate:
 - Edifici con cedimenti significativi (gravi lesioni) nel tetto o in altri elementi strutturali portanti (fondazioni, solai o murature perimetrali), tali da poter arrecare pericolo a cose o persone, con rischio di crollo totale o parziale, o in relazione ai quali sia stata emessa ordinanza del Sindaco di demolizione o di ripristino.
4. Lo stato di degrado fisico è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del soggetto passivo d'imposta, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di provare lo stato di degrado con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n.445/2000, con successiva verifica ed accertamento tecnico, a campione, da parte della Società

Entrate Pisa S.p.A.. Tale dichiarazione deve essere presentata entro l'anno d'imposta al quale la stessa fa riferimento.

5. Non si considerano inadatti all'uso cui sono destinati gli immobili non agibili a seguito di interventi edilizi di risanamento o ristrutturazione di durata temporanea, inferiore all'anno.
6. Al termine dei lavori dovrà essere presentata dichiarazione, a firma di tecnico iscritto all'albo, attestante l'avvenuta chiusura dei lavori e la sopravvenuta agibilità dell'immobile.
7. Solo nel caso di unità abitative ubicate all'interno delle mura urbane, (come da planimetria allegata al Regolamento 2004), l'abbattimento dell'imposta permane anche per i due anni successivi alla data di chiusura dei lavori, a condizione che:
 - il fabbricato sia adibito ad abitazione principale, nonché residenza del proprietario;oppure
 - il fabbricato sia locato, con contratto regolarmente registrato, a nuclei familiari ivi residenti, dietro presentazione di apposita comunicazione, che riporti gli estremi contrattuali ed individui la persona del locatario, entro l'anno di insorgenza del rapporto contrattuale.
8. L'imposta, su cui attuare l'abbattimento, deve essere calcolata applicando l'aliquota corrispondente alla situazione possessoria di riferimento.

Articolo 8 - Unità abitative oggetto di manutenzione straordinaria

1. L'abbattimento del 50% dell'imposta si estende alle unità abitative, purché ubicate all'interno delle mura urbane, (come da planimetria allegata al Regolamento 2004), oggetto di manutenzione straordinaria, dalla data d'inizio lavori e per tutta la durata degli stessi, fino ad un massimo di un anno, sempreché siano rispettati l'obbligo di dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n.445/2000 previsto per gli immobili inagibili.
2. Detta riduzione permane anche per i due anni successivi alla data di chiusura dei lavori, a condizione che:
 - il fabbricato sia adibito ad abitazione principale, nonché residenza del proprietario;oppure
 - il fabbricato sia locato, con contratto regolarmente registrato, a nuclei familiari ivi residenti, dietro presentazione di apposita comunicazione, che riporti gli estremi contrattuali ed individui la persona del locatario, entro l'anno di insorgenza del rapporto contrattuale.
3. L'imposta, su cui attuare l'abbattimento, deve essere calcolata applicando l'aliquota corrispondente alla situazione possessoria di riferimento.

Articolo 9 - Aliquota ridotta per le unità abitative locatate con contratto concordato

1. Alle unità abitative concesse in locazione, con contratto concordato ai sensi dell'art. 2, c. 3, L. 431/1998, a nuclei familiari, ivi residenti, si applica l'aliquota ridotta.
2. L'aliquota ridotta si applica anche alle unità abitative concesse in locazione, per le esigenze abitative degli studenti universitari, con contratto concordato, ai sensi dell'art. 5, c. 2, L. 431/1998:
 - di durata non inferiore all'anno, nel caso di unità abitative ubicate al di fuori delle mura urbane (come da planimetria allegata al Regolamento 2004);
 - di durata non inferiore ai diciotto mesi, nel caso di unità abitative ubicate entro le mura urbane (come da planimetria allegata al Regolamento 2004);
3. Gli interessati sono tenuti a presentare, entro il 31 dicembre dell'anno di stipula del contratto, apposito modello, debitamente compilato, predisposto dalla Società Entrate Pisa S.p.A., dal quale si possa evincere la regolarità formale e sostanziale del contratto. Tale modello ha validità per tutta la durata del contratto.

L'aliquota ridotta si applica per tutta la durata del contratto che, nel caso di contratto stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 a nuclei familiari, ivi residenti, include il periodo di proroga biennale.
4. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta sono equiparati ai contratti concordati i contratti di locazione di cui alla Legge 9/2007.

Articolo 10 - Aliquota ridotta per le unità abitative locatate al Comune di Pisa

1. Alle unità abitative concesse in locazione al Comune di Pisa, con contratto stipulato a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento affinché siano destinate dallo stesso ad interventi di politica abitativa, si applica l'aliquota ridotta per tutta la durata del contratto escluso l'eventuale rinnovo.

Articolo 11 - Terreni posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli

1. Sono considerati non fabbricabili, e quindi soggetti alla disciplina di cui all'art. 9 del D.Lgs. n.504/92, i terreni posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli, che esplicano la loro attività a titolo principale.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. a) del decreto n. 446/97 e per l'applicazione del comma 1 del presente articolo, si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche che:
 - a) sono iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della Legge 9 gennaio 1963, n. 9 e sono soggetti al corrispondente obbligo del pagamento dei contributi assicurativi per invalidità, vecchiaia e malattia;
 - b) hanno un volume d'affari derivante dalle attività agricole superiore alla metà del reddito complessivo; il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'I.V.A. si presume pari al limite massimo, di cui all'art. 34, comma 3, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;
 - c) i soggetti interessati devono produrre dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi del D.P.R. n.445/2000, attestante il requisito di cui al comma 2, lettera b) del presente articolo, entro l'anno d'imposta di riferimento; la dichiarazione produce i suoi effetti anche per gli anni d'imposta successivi, qualora permangano in capo al soggetto i requisiti indicati.

Capo III

Condizioni di applicabilità dell'aliquota ordinaria

Articolo 12 - Aliquota ordinaria

1. Agli immobili ad uso abitativo locati con contratto regolarmente registrato, a quelli concessi in comodato gratuito con contratto regolarmente registrato o la cui data certa può essere rilevata anche con l'apposizione del timbro postale sulla scrittura privata, a quelli concessi in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta (genitori, figli) o di secondo grado in linea collaterale (fratelli, sorelle), nonché ad affini di pari grado, ivi residenti, si applica l'aliquota ordinaria. Il contratto di locazione o di comodato deve avere una durata non inferiore ai 12 mesi.
2. L'aliquota ordinaria si applica, altresì, nel caso di fabbricato inagibile, per tutta la durata della condizione che dà diritto all'abbattimento dell'imposta.
3. I soggetti interessati sono invitati a produrre, entro l'anno d'imposta di riferimento, apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n.445/2000. Tale dichiarazione ha validità fino a variazione.

Capo IV

Condizioni di applicabilità dell'aliquota maggiorata

Articolo 13 - Immobili non locati

1. Ai sensi dell'art. 2, comma 4, L. n.431/98, l'aliquota maggiorata si applica nei seguenti casi:
agli immobili ad uso abitativo a disposizione, da almeno due anni, per uso stagionale o altro uso limitato e discontinuo, da parte dell'intestatario o dei suoi familiari;
a quelli per i quali non risulti essere stato stipulato, da almeno due anni, un contratto di locazione o di comodato gratuito, regolarmente registrato;

a quelli non concessi in uso gratuito, da almeno due anni, a parenti di primo grado in linea retta (genitori, figli) o di secondo grado in linea collaterale (fratelli, sorelle), né agli affini di pari grado, ivi residenti;

Capo V

Comunicazioni, versamenti ed obblighi accessori dei contribuenti

Articolo 14 – Dichiarazione

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 174, della L. 296/2006, l'obbligo di presentazione della dichiarazione permane nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs. 463/1997 concernente la disciplina del modello unico informatico.

Articolo 15 - (abrogato)

Articolo 16 - Modalità di versamento

1. Il versamento può essere effettuato:
 - a) presso gli sportelli postali tramite versamento su c/c postale intestato a S.E.PI. S.p.A.;
 - b) on-line sul sito www.poste.it, tramite Banco Posta, carta di credito o carta Postepay, su c/c postale intestato a S.E.PI. S.p.A.;
 - c) presso i soggetti abilitati al servizio T-SERVE o EU-Pay.
2. Il versamento, effettuato da un contitolare anche per conto degli altri, è ammesso, purché l'imposta, relativa all'immobile in questione, risulti totalmente assolta. Al contitolare, che ha effettuato il versamento, potrà essere richiesto di rilasciare apposita dichiarazione, che consenta un'imputazione corretta del versamento effettuato.
3. In caso di versamento inferiore al dovuto, l'ufficio procederà al recupero della somma non versata nei confronti dei soggetti interessati, per l'ammontare proporzionale dell'imposta.

Articolo 17- Rateazione del pagamento dell'imposta accertata

1. Per ciò che attiene alla rateazione dei versamenti, si rinvia al Regolamento Generale delle Entrate.

Capo VI

Attività di gestione e di controllo

Articolo 18 – (abrogato)

Articolo 19 - (abrogato)

Articolo 20- Sanzioni per omessa presentazione di dati

1. In tutti i casi in cui, in base al presente regolamento, il contribuente sia tenuto alla presentazione o l'inoltro di dati e/o documenti utili all'esatta configurazione della relativa posizione contributiva (ad es. ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta per immobile locato con contratto concordato), la presentazione o l'inoltro degli stessi oltre il termine previsto sarà passibile di sanzione amministrativa fissa pari ad € 51,00.

Articolo 21 - Riscossione coattiva

1. Per ciò che attiene la riscossione coattiva, si rinvia al Regolamento Generale delle Entrate.

Capo VII Procedura di rimborso

Articolo 22 - Rimborsi

1. Per ciò che concerne i rimborsi dell'Imposta, si rinvia al Regolamento Generale delle Entrate.

Articolo 23- Versamenti effettuati presso Comune incompetente

1. In caso di versamenti effettuati a favore del Comune di Pisa, anziché di altro Comune, si provvederà a trasferire, all'amministrazione competente, la somma erroneamente versata.
2. A tal fine il contribuente è tenuto a presentare apposita istanza, con allegata dichiarazione attestante il mancato possesso, nel territorio del Comune di Pisa, di unità immobiliari o, in caso di possesso, di regolare effettuazione dei versamenti dell'imposta dovuta.

Articolo 24 - Operazioni di compensazione

1. Per ciò che concerne le compensazioni dell'Imposta, si rinvia al Regolamento Generale delle Entrate.

Capo VIII Aree fabbricabili

Articolo 25- Valori aree fabbricabili

1. L'Amministrazione individua i valori minimi delle aree, cui il Regolamento Urbanistico vigente assegna destinazione edificatoria; tali valori vengono individuati da apposita Commissione Tecnica e recepiti da atto di Giunta Comunale.
2. I valori stabiliti hanno validità anche per l'anno successivo, qualora non si deliberi diversamente, entro la data di scadenza del versamento in acconto.

Capo IX Disposizioni transitorie e finali

Articolo 26 - Contratto concordato e locazione abitativa al Comune di Pisa

1. Nel caso in cui sussista un contratto concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, o dell'art. 5, comma 2, di durata non inferiore all'anno, ex L. 431/1998, in relazione al quale sia stata presentata comunicazione, ai fini dell'esenzione, sotto la vigenza del Regolamento per la gestione dell'imposta per l'anno 2002 e 2003, detta esenzione si protrarrà fino alla scadenza del contratto stesso, escluso l'eventuale rinnovo.
2. La cessazione del rapporto contrattuale comporta l'obbligo di presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, entro l'anno di riferimento.
3. In relazione alle unità immobiliari concesse in locazione al Comune di Pisa in vigenza dell'aliquota dello zero per mille, il trattamento ai fini ICI continua ad essere quello applicato nell'anno di stipula del contratto di locazione per la durata del medesimo escluso l'eventuale rinnovo.

Articolo 27- Condivisione dati e informazioni

1. Gli uffici comunali, che detengono dati ed informazioni che possono essere utili alla individuazione degli oggetti o dei soggetti passivi dell'imposta, sono tenuti a comunicarli alla Società Entrate Pisa S.p.A. nei tempi e modi previsti da specifici atti regolamentari, disciplinanti l'oggetto e le modalità di condivisione dei flussi informativi, di cui all'art. 12 del Regolamento Generale delle Entrate.

Articolo 28– Norma di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto e disciplinato nel presente Regolamento si rinvia alla normativa vigente, nonché al Regolamento Generale delle Entrate del Comune di Pisa.

Articolo 29 - Entrata in vigore

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