

**REGOLAMENTO**

**per l'applicazione della**

**IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 139 del 21/12/1998 è stato approvato il regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, poi modificato con i seguenti atti:

- deliberazione C.C. n. 21 del 09/03/2000,
- deliberazione C.C. n. 124 del 28/10/2001,
- deliberazione C.C. n. 131 del 21/12/2005,
- deliberazione C.C. n. 125 del 21/12/2006
- deliberazione C.C. n. 10 del 31/03/2011

## INDICE

- Art.1 - *Ambito di applicazione*
- Art.2 - *Aree possedute da coltivatore diretto*
- Art.3 - *Esenzione per gli immobili di proprietà dello Stato e di Enti territoriali*
- Art.4 - *Altre esenzioni dall'imposta*
- Art.5 - *Agevolazioni*
- Art.5 bis- *Pertinenza dell'abitazione principale*
- Art.6 - *Determinazione del valore delle aree fabbricabili*
- Art.7 - *Riduzioni di imposta per fabbricati inagibili o inabitabili*
- Art.8 - *Modalità di versamento*
- Art.9 - *Fabbricato parzialmente costruito*
- Art.10 - *Accertamento*
- Art.11 - *Attività di controllo*
- Art.12- *Rinvio dinamico*

## **Articolo 1 - Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili, di cui al Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.
3. Le norme del presente regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

## **Articolo 2 - Aree possedute da coltivatore diretto.**

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli che espletano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.
2. Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della legge 09.01.1963 n° 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
3. La qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo deve inoltre risultare confermata da apposita iscrizione nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della L. 29.12.1993, n. 580.
4. La quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, se costituito, deve comportare un reddito superiore al 30 % del reddito lordo totale prodotto nell'anno precedente ai fini delle Imposte Dirette.
5. L'agevolazione suddetta deve essere richiesta entro il mese di giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo dell'imposta, con valore di autocertificazione per quanto dichiarato, su apposito modulo predisposto dal Comune. L'agevolazione suddetta decade con il cessare di una qualsiasi delle condizioni sopra richiamate.

## **Articolo 3 - Esenzione per gli immobili di proprietà dello Stato e di Enti territoriali**

1. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 del D.Lgs. 504/92 e dell'art. 59 comma 1, lett. b) del D.Lgs. 446/97, si dispone l'esenzione per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, degli altri Comuni delle Comunità montane, dei Consorzi fra detti Enti, delle Aziende Unità Sanitarie Locali, sia per quelli destinati esclusivamente ai compiti istituzionali che per quelli anche ad uso promiscuo (istituzionale e non).

## **Articolo 4 – Altre esenzioni dall'imposta**

1. Sono esenti dall'imposta, limitatamente al periodo dell'anno in cui sussistono le condizioni previste:

- 1) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- 2) i fabbricati posseduti e utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato e non aventi come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, 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) L. 20 maggio 1985, n. 222.

## **Articolo 5 – Agevolazioni**

1. Oltre che per le abitazioni principali, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente; appartenenti a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale e al socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'IACP; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per motivi di lavoro, a condizione che non risulti locata), sono determinate aliquote agevolate per:

- a) unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- b) abitazione locata con contratto registrato, a soggetto che la utilizza come dimora abituale;
- c) immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi di recupero di cui all'art. 1 comma 5 della L. 449 del 27/12/1997;
- d) abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti in linea retta fino al primo grado di parentela, che la occupano quale loro abitazione principale.

2. Per poter usufruire delle agevolazioni di cui al punto b) del comma 1 il contribuente è obbligato a presentare, nell'anno in cui si è verificata l'agevolazione, apposita istanza scritta all'Amministrazione Comunale, anche utilizzando i modelli predisposti dall'Ufficio Tributi. L'istanza deve pervenire al protocollo dell'Ente, a pena di decadenza dal beneficio, entro e non oltre il termine di scadenza del versamento a saldo dell'imposta per l'anno di riferimento ed esplica i suoi effetti anche per i periodi d'imposta successivi semprechè non si verifichino variazioni rispetto alla dichiarazione iniziale. In tal caso il contribuente è tenuto a comunicare all'Ufficio con le stesse modalità le eventuali variazioni intervenute.

3. Le disposizioni di cui al comma 2 non si applicano per i soggetti che hanno già provveduto a comunicare negli anni precedenti la presenza dei requisiti previsti per la concessione dell'agevolazione, fatta eccezione per la presentazione della comunicazione di eventuali variazioni intervenute successivamente.

4. Ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni di cui al punto a), c) e d) del comma 1 il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione dell'aliquota prevista, per l'abitazione principale, anche mediante dichiarazione sostitutiva, da presentare entro il termine del 30 giugno dell'anno di imposizione.

Con le stesse modalità il proprietario è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale anche l'eventuale cambiamento d'uso dell'abitazione.

### **Art 5 bis – pertinenza dell'abitazione principale**

1. L'aliquota ridotta prevista per le abitazioni principali si applica anche alle pertinenze che abbiano le caratteristiche di seguito indicate:

- 1) si tratti di unità immobiliare classificata o classificabile nelle categorie C2, C6 e C7 (cantina, garage, box o posto auto);
- 2) sia una unità immobiliare destinata ed effettivamente utilizzata, in modo durevole ed esclusivo, a servizio dell'abitazione principale, anche se non ubicata nello stesso complesso immobiliare ove è situata l'abitazione principale;
- 3) il proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, sull'abitazione principale, sia anche proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, sulla unità pertinenziale.

2. L'agevolazione di cui al comma 1 è attribuita ad una sola unità immobiliare pertinenziale.

3. La parte dell'importo della detrazione prevista per l'abitazione principale che non trova capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale, si detrae dall'imposta dovuta per le pertinenze.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano a tutte le unità immobiliari definite legislativamente come abitazione principale.

5. Ai fini di ottenere l'agevolazione di cui al presente articolo, è fatto obbligo al contribuente interessato di presentare all'Ufficio Tributi, entro il 30 giugno dell'anno di imposizione, a pena di decadenza dal beneficio, apposita dichiarazione sui modelli predisposti dall'Ufficio Tributi, al fine di individuare con chiarezza l'immobile da considerare pertinenziale.

6. Nel caso in cui il contribuente debba presentare denuncia di possesso o di variazione dell'immobile principale o pertinenziale, nella stessa denuncia potrà essere individuato l'immobile a cui si applicano le agevolazioni di cui al presente articolo, senza necessità di compilare alcun modulo aggiuntivo.

### **Articolo 6 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Il Servizio Urbanistica, con specifico provvedimento, determina, ogni due anni e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

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. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nel provvedimento di cui al precedente 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 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2 del presente articolo, qualora il soggetto passivo abbia dichiarato o sia stato definito ai fini fiscali per lo stesso anno d'imposta il valore dell'area in misura superiore del trenta per cento (30%) rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, tale valore costituirà base imponibile a decorrere dal 1° gennaio dell'anno d'imposta successivo, *sempreché* le caratteristiche dell'area, non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale.

5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.

## **Articolo 7 - Riduzioni d'imposta per fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, così come definiti dall'art. 31, comma 1, lettere a) e b) della legge 05.08.1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale.

2. 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, nelle quali risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili ed inabitabili e non all'intero fabbricato.

3. Non si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi. Gli interventi di demolizione di fabbricato o di recupero a norma dell'art. 31, comma, 1, lettere c), d) ed e), della Legge 05.08.1978, n. 457, rientrano nella fattispecie prevista dall' art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/92 "Base imponibile". Inoltre non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).

4. L'inagibilità o inabitabilità può essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva presentata dal contribuente ai sensi del DPR 28.12.2000, n. 445. In tal caso la riduzione d'imposta di cui al comma 1 si applica a partire dalla data di acquisizione della dichiarazione sostitutiva al protocollo dell'Ente e non può estendersi a periodi d'imposta pregressi. Il Comune si riserva, comunque di accertare la veridicità della dichiarazione

presentata dal contribuente mediante verifiche effettuate dal competente Ufficio Tecnico comunale, ovvero da tecnici liberi professionali all'uopo incaricati.

5. In mancanza della dichiarazione sostitutiva, di cui al comma 4, la condizione di inagibilità o inabitabilità è accertata dal competente Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, secondo quanto previsto in materia dalla normativa vigente. In tal caso l'inagibilità decorre dalla data di presentazione della richiesta al competente Ufficio Tecnico.

6. In entrambi i casi resta fermo l'obbligo per il contribuente di assolvere agli adempimenti di cui all'art. 10, comma 4 del D.Lgs. 504/92.

### **Articolo 8 - Modalità di versamento**

1. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Non saranno sanzionati tuttavia, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso. Il contribuente dovrà comunque darne comunicazione scritta entro l'anno in cui viene effettuato il versamento congiunto su appositi moduli forniti dall'ufficio competente.

2. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili : a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata; b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

3. Il Comune potrà prevedere, in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione di versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.

4. I versamenti sono effettuati dal soggetto passivo tramite apposito bollettino di conto corrente reperibile presso l'Ufficio Tributi e l'Ufficio relazioni con il pubblico del Comune, altri uffici pubblici, istituti bancari, CAAF ecc.

5. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

6. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

### **Articolo 9- Fabbricato parzialmente costruito**

1. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di inizio dell'utilizzazione. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto

approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

### **Articolo 10 – Accertamento**

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. L'avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio è notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini sono contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.

### **Articolo 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, in sede di attribuzione del P.E.G. ; la Giunta verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione.

2. L'attività di controllo può essere effettuata :

- a) direttamente dall'Ufficio Tributi.
- b) con affidamento dell'incarico a ditta esterna coadiuvata dall'Ufficio Tributi.

Ai fini del potenziamento dell'attività svolta dall'Ufficio Tributi del Comune, secondo quanto previsto dall'art. 15, combinato con l'art. 17 comma 2° lett. g e con gli articoli 20 e 21 della preintesa al CCNL 1998-2001 del 4.11.98, potranno essere individuate risorse da utilizzare per incentivare le specifiche attività del medesimo ufficio.

### **Articolo 12 – Rinvio dinamico**

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.  
In tal casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.