

COMUNE DI CASALGRASSO

Provincia di Cuneo

REGOLAMENTO COMUNALE

per l'APPLICAZIONE

dell'IMPOSTA COMUNALE

sugli IMMOBILI

Approvato con deliberazione di C.C. n. 12 del 21/02/2000

Modifiche approvate con deliberazione di C.C. n. 6 del 24/03/2004

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree
- Art. 3 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile
- Art. 4 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

TITOLO II CASI PARTICOLARI DI SOGGETTIVITA' PASSIVA

- Art. 5 - Immobili realizzati dal proprietario su aree di proprietà del Comune
- Art. 6 - Alloggi di edilizia residenziale pubblica
- Art. 7 - Immobili appartenenti a cooperative edilizie

TITOLO III AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 8 - Abitazione principale
- Art. 9 - Riduzioni di imposta
- Art. 10 - Esenzioni

TITOLO IV DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

- Art. 11 - Versamenti
- Art. 12 - Differimento dei termini per i versamenti
- Art. 13 - Accertamenti
- Art. 14 - Attività di controllo
- Art. 15 - Rimborsi
- Art. 16 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 17 - Norme di rinvio
- Art. 18 - Entrata in vigore
- Art. 19 - Pubblicità del regolamento

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Casalgrasso, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15-12-1997, n. 446, e da ogni altra disposizione normativa.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 2 Definizione di fabbricati ed aree

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/1997 sono così definiti:

– **fabbricato:** l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

– **area fabbricabile:** l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

Quando ad un terreno viene attribuita la natura di area fabbricabile, occorre darne comunicazione al proprietario a mezzo servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano 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 funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

a) la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della legge 9-1-1963, n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;

b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito pari almeno a 2/3 del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;

– **terreno agricolo:** il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa.

L'articolo 58, comma 2 del D.Lgs.446/97 chiarisce definitivamente la qualifica di coltivatore diretto rispetto al pensionato agricoltore: 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, la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere al primo gennaio dell'anno successivo. Da quanto sopra si può evincere

che il soggetto che interrompe l'obbligo di versamento dei contributi assicurativi per invalidità, vecchiaia e malattia, in quanto divenuto pensionato, decade dai benefici previsti.

Art. 3

Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso la Giunta Comunale sentito l'Ufficio Tecnico determina periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili; non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 1-6-1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Art. 4

Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente con deliberazione dell'organo Comunale competente.

TITOLO II

CASI PARTICOLARI DI SOGGETTIVITA' PASSIVA

Art. 5

Immobili realizzati dal proprietario su aree di proprietà del Comune

Nel caso di concessione di aree in diritto di superficie da parte del Comune per la costruzione di case di tipo economico e popolare, il superficiario è soggetto passivo dell'I.C.I. a decorrere dalla costituzione del diritto.

Art. 6

Alloggi di edilizia residenziale pubblica

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo d'imposta è l'assegnatario a far data dall'atto di assegnazione.

Art. 7

Immobili appartenenti a cooperative edilizie

Per gli immobili a proprietà indivisa appartenenti a cooperative soggetto passivo è la cooperativa. Se la proprietà è divisa, soggetto passivo è il singolo socio all'atto dell'assegnazione.

TITOLO III

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 8 **Abitazione principale**

Si intende abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente, e si verifica nei seguenti casi:

- a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;
- b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa residenti nel Comune;
- c) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari;
- d) abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizza come abitazione principale;
- e) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (parenti ed affini fino al primo grado);
- f) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
- g) abitazione posseduta nel territorio del Comune da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro a condizione che non risulti locata.

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sono previste rispettivamente le seguenti agevolazioni:

– **aliquota ridotta**, non inferiore al 4 per mille, per le abitazioni di cui ai punti a), b), e c), se deliberata dal comune ai sensi dell'art. 4 del D.L. 8-8-1996, n. 437, convertito con L. 24-10-1996, n. 556; aliquota ridotta, sempre non inferiore al 4 per mille ma anche diversa da quella precedente, può essere deliberata per le abitazioni di cui al punto d);

– **detrazione d'imposta**, per le abitazioni di cui ai punti a), b), c), e), f) e g); l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge, e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

La detrazione di imposta per le abitazioni di cui al punto e) spettano soltanto nel caso in cui il proprietario non ne usufruisca già per la propria abitazione principale.

Per beneficiare delle agevolazioni di cui ai punti e) ed f) del presente articolo, gli interessati dovranno presentare al Comune, ufficio tributi, apposita dichiarazione comprovante:

nel caso f) il ricovero permanente in istituto e la non locazione dell'abitazione;

nel caso g) il rapporto di parentela e la concessione dell'immobile in uso gratuito.

Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 4; in alternativa può prevedere una riduzione percentuale dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

Si considerano parti integranti dell'abitazione principale, agli effetti dell'applicazione della stessa aliquota impositiva, le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto, a condizione che appartengano ad un medesimo complesso immobiliare contraddistinto da un unico numero civico o a corpi immobiliari contigui anche se con accesso da vie diverse e che siano durevolmente ed esclusivamente asservite all'abitazione predetta.

Si intendono pertinenze gli immobili individuati dall'art. 817 del Codice Civile”.

Art. 9 **Riduzioni d'imposta**

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 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 dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:

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 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi 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 intrinseche ed estrinseche 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, etc.);

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4-1-1968, n. 15.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del successivo comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

La documentazione che comprova lo stato di inabilità o di inagibilità deve essere allegata alla dichiarazione I.C.I..

Con la deliberazione di cui all'art. 4 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione d'immobili; in tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

Il comune può altresì stabilire aliquota agevolate, anche inferiori al 4 per mille, in favore dei 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 nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

Art. 10 **Esenzioni**

Oltre alle esenzioni previste dall'art. 7 del D. Lgs. 30-11-1992, n. 504, si dispone l'esenzione per gli immobili posseduti dallo stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle Aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

TITOLO IV DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 11 Versamenti

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

L'imposta dovuta in sede di autotassazione deve essere corrisposta mediante versamento diretto al Concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune ovvero su conto corrente postale intestato allo stesso Concessionario. L'imposta liquidata in sede di accertamento deve essere corrisposta mediante versamento diretto alla Tesoreria Comunale ovvero su conto corrente postale intestato al Comune.

Qualora sia richiesto al contribuente un versamento, a seguito dell'attività di accertamento dei competenti uffici comunali, pari o superiore ad euro 516,46, su apposita istanza, può essere concessa una rateizzazione del versamento non superiore a 3 rate mensili.

Gli interessati devono presentare l'istanza di cui sopra, a pena di decadenza, entro 10 giorni dalla data di notifica dell'atto di accertamento.

Il mancato pagamento nei termini anche di una sola rata comporta la decadenza del contribuente dal beneficio concesso.

Gli atti di accertamento possono essere notificati anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta pari od inferiore ad Euro 10,33

Art. 12 Differimento dei termini per i versamenti

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;
- b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

Art. 13 Accertamenti

Il termine per la notifica di avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, salvo diverse disposizioni di legge.

L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a mezzo notifica dei vigili.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19-6-1997, n. 218.

Art. 14
Attività di controllo

Con deliberazione annuale della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili.

La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

Ai fini del potenziamento dell'ufficio tributi, ai sensi dell'art. 57, comma 3, della Legge 662/96 è destinata annualmente, con apposito stanziamento da iscriversi nel bilancio di previsione, una somma in punti percentuali del gettito complessivo dell'I.C.I. risultante dall'ultimo rendiconto della gestione approvato, determinata annualmente dalla Giunta Comunale.

In relazione a quanto consentito alla lettera p. del comma 1 dell'art. 59 del D. Lgs. 15 dicembre 1996 n. 446, si stabilisce che una quota determinata con delibera di Giunta Comunale pari ad un minimo dell'1% e ad un massimo del 5% del gettito incassato derivante dalla lotta all'evasione: partite arretrate, sanzioni ed interessi venga attribuito al personale addetto all'area contabile e finanziaria.

Art. 15
Rimborsi

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, il contribuente può richiedere 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 stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

È comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine triennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.

Non si procede a rimborso quanto l'ammontare dell'imposta risulta inferiore ad euro 10,33.

Le somme liquidate dal Comune a titolo di rimborso, possono su richiesta del contribuente, da comunicare al Comune medesimo entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di Imposta Comunale sugli Immobili.

Art. 16
Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. f), del D.Lgs. n. 446/1997 è possibile richiedere ed ottenere il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.

In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta.

L'ammontare del rimborso viene determinato come di seguito indicato:

- Per le aree che non risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso dell'intera imposta versata.
- Per le aree che risultino essere state coltivate in regime d'impresa nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso e che siano divenute inedificabili ai sensi del precedente comma, si riconosce il rimborso di imposta pari alla differenza tra la somma dichiarata e corrisposta in base al valore delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 e la somma dovuta in base al valore agricolo delle aree, ai sensi dell'art. 5, comma 7, dello stesso D.Lgs. n. 504/1992.

Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie e che gli interventi stessi risultino essere stati iniziati, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e attuativo, nè azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
- c) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente.

Il rimborso può essere effettuato per le annualità di imposta a far data dalla divenuta inedificabilità e seguenti.

La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve accettare le condizioni sopra richiamate, secondo le modalità e quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 504/1992.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17 Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

Art. 18 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2004.

Art. 19 Pubblicità del Regolamento

Copia del regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.