

# **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

## **TITOLO I**

### **IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA**

#### **Articolo 1**

##### ***Presupposto dell'imposta***

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli - così come definiti nei successivi articoli di questo titolo - siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

*Riferimenti normativi: Articolo 1, comma 2, Dlgs. 504119*

#### **Articolo 2**

##### ***Definizione di fabbricato***

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano. 2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

*Riferimenti normativi Articolo 2, comma 1, Dlgs 50411992*

#### **Articolo 3**

##### ***Definizione di area fabbricabile***

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo di imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta, se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti nel presente comma.

2. sono altresì considerate edificabili:

- a) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però - in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate - si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
- b) le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza e di utilizzabilità di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici ed altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;
- c) le aree sulle quali sono in corso di costruzione fabbricati, quelle che risultano dalla demolizioni di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a nonna dell'art.3 1, comma 1, lettere c), d), ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- d) in genere, tutte le aree le quali presentano possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5-bis del decreto legge 11 luglio 1992 n. 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

3. Non sono edificabili:

- a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2 del presente regolamento e quelle che ne costituiscono pertinenze;

b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;

c) i terreni 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, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n.9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

*Riferimenti normativi Articolo 2, comma 1 Dlgs 50411992; articolo 58 Dlgs 44611997*

*Nell'Intento di meglio definire la nozione di "edificabilità di fatto". la norma recepisce gli indirizzi giurisprudenziali affermatasi in materia di indennità di espropriazione, e definisce quali aree presentano possibilità effettive di edificazione, con particolare riguardo al cosiddetto "tetto minimo" (Cassazione, sentenza 1° febbraio 1995 n. 1129), e a quelle che mostrano attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico (Cassazione, sentenza / luglio 1994 n. 6388). Viceversa, esclude dal novero delle aree edificabili quelle sulle quali sussiste un esplicito vincolo di inedificabilità (Cassazione, sentenza 28 marzo 1996 n. 2586).*

#### **Articolo 4**

##### ***Definizione di terreno agricolo***

I. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

*Riferimenti normativi Articolo 2 Dlgs 50411992*

## **TITOLO II**

### **SOGGETTI DELL'IMPOSTA**

#### **Articolo 5**

##### ***Soggetti passivi***

i. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato e se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

3. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero è titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

*Riferimenti normativi Articoli 3 e 4 Dlgs 50411992, articolo 58 Dlgs 44611997*

## **Articolo 6**

### ***Soggetto attivo***

1. L'imposta è riscossa dal Comune tramite Concessionario RI.TRI.MAT.

2. Gli accertamenti e le liquidazioni possono essere eseguite direttamente dal Comune o tramite altri enti o Società legalmente autorizzati ad eseguire tali attività, previa stipula di apposito atto disciplinare, con le modalità delle normative vigenti

*Riferimenti normativi Articolo 4 Dlgs 504/1992*

## **TITOLO III**

### **BASE IMPONIBILE**

## **Articolo 7**

### ***Base imponibile***

I. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1, come determinato a norma di questo titolo.

*Riferimenti normativi Articolo 5 D/gs. 50411992*

## **Articolo 8**

### ***Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto***

I. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando l'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentati del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/I (negozi e botteghe);

- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed in categoria D (immobili a destinazione speciale);

- 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria) B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

*Riferimenti normativi Articolo 5 Dlgs. 50411992; Dm 14 dicembre 1991; articolo 3, comma 48, legge 66211990*

## **Articolo 9**

### ***Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico***

I. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art della legge 1° giugno 1939 n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando la rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, il moltiplicatore di 100 volte.

*Riferimenti normativi Articolo 2 comma 5 DI 1611993*

*La tariffa è generalmente quella prevista per le abitazioni di categoria catastale A15 classe 1~ (da incrementare del 5 per cento). Nel regolamento, perciò, sarebbe bene indicare la concreta tariffa minima operante.*

*Il moltiplicatore di 100 volte è espressamente previsto dalla circolare del Ministero delle Finanze del 28 maggio 1998 n. 136IE. Da notare che esso opera anche per le unità immobiliari le cui destinazioni comportano un coefficiente diverso. Esempio per un immobile adibito a studio privato (categoria Afl 0) è previsto, il coefficiente SO; ma se lo studio, invocando il beneficio fiscale, indica la minore rendita catastale previste per le abitazioni della medesima zona censuaria, il coefficiente di capitalizzazione da adottare e poi quello di 100.*

## **Articolo 10**

### ***Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D***

1. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote d'ammortamento, che risulta dalla scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministero delle Finanze.

2. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono reperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali.

3. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

*Riferimenti normativi Articolo 7, comma 3 di 33311992; articolo 5 Dlgs. 50411992; articolo 58 DIgs 44611997*

*Secondo il Ministro delle Finanze (circolare 26 maggio 1997 n. 1441e, l'aumento del 5 per cento stabilito dall'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, si applica anche al valore contabile degli immobili classificabili in categoria D.*

## **Articolo 11**

### ***Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto***

1. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nell'articolo precedente, non iscritti in catasto, nonchè per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministero delle Finanze del 19 aprile 1994, n.701.

2. In mancanza della rendita proposta a nonna del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.

*Riferimenti normativi Articolo 5 Dlgs 50411992, articolo 58 DIgs 44611997*

## **Articolo 12**

### ***Base imponibile 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 & suo consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonchè ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

*Riferimenti Normativi Articolo 5 DIgs. 540411992*

## **Articolo 13**

***Base imponibile della aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero edilizio***

I. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n.457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 3, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

*Riferimenti normativi Articolo 5 Dlgs. 50411992 l'articolo 31 della disposizione citata nel testo è riportato in nota all'articolo 3 del presente regolamento.*

**Articolo 14**

***Base imponibile dei terreni agricoli***

I. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando l'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a settantacinque.

*Riferimenti normativi Articolo 5 Dlgs 50411992; articolo 3, comma 51, legge 23 dicembre 1996 n. 662.*

**Articolo 15**

***Base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale***

I. I terreni agricoli posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritti negli 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 sono soggetti dell'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni: a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire e fino a 120 milioni di lire; b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire; c) del 35 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire e fino a 250 milioni di lire. 2. Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati nel territorio di più comuni; l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso.

*Riferimenti normativi Articolo 9 Dlgs. 50411992; articolo 58 Dlgs 44611997*

**TITOLO IV**

**DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA.  
RIDUZIONI E DETRAZIONI**

**Articolo 16**

***Detrazione delle aliquote***

I. L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno, con effetto per

l'anno successivo. 2. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille. Riferimenti normativi Articolo 6 Dlgs 504/1992 Per i Comuni che hanno proclamato il dissesto finanziario resta ferma la disposizione di cui all'articolo 84 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n.77, come modificato dal decreto legislativo 11 giugno 1996, n.336. L'adozione dell'aliquota in misura superiore al 6 per mille non è obbligatoria per i Comuni dissestati "che presentano consuntivi in attivo, per due esercizi finanziari consecutivi della gestione riequilibrata" (articolo 1, comma 157, della legge 23 dicembre 1996 n.662).

## **Articolo 17**

### ***Diversificazione tariffaria***

I.Fermo quanto stabilito dall'articolo 23, comma 3, del presente regolamento, l'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, nè superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopo di lucro.

2. La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

3. Il Comune può adottare una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonchè per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

4. L'aliquota può essere stabilita dal Comune 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.

5. La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

*Riferimenti normativi Articolo 6 Dlgs 504/1993; articolo 4, comma 1, DI 437/1996; articolo 3 DI 50/1997; articolo 58 Disg 446/1997*

## **Articolo 18**

### ***Determinazione dell'imposta***

1. L'imposta è determinata, applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel Comune nel periodo d'imposta.

*Riferimenti normativi Articolo 6 Dlgs 504/1992*

## **Articolo 19**

### ***Riduzione per i fabbricati inagibili***

I. 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 dette condizioni.

2. L'inagibilità o l'inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

3. In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15.

*Riferimenti normativi Articolo 8 Dlgs 504/1992; articolo 3, comma 56, legge 662/1996; articolo 1, comma 4-ter, dl 16/1993; articolo 58 Dlgs 446/1997*

## **Articolo 20**

### ***Riduzione per i fabbricati fatiscenti***

dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale destinazione medesima si verifica.

2. Con la deliberazione di cui all'articolo 17 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a 500.000, nel rispetto degli equilibri di bilancio.

3. L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre 500.000 lire, e fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo. In tal caso, tuttavia, l'aliquota per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente non può essere deliberata in misura superiore a quella ordinaria.

4. La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei precedenti commi 2 e 3 può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

*Riferimenti normativi Articolo 8 Dlgs 50411992; articolo 3, comma 56, legge 66211996; articolo 1, comma 4- ter, DI 1611993; articolo 59 Dlgs 44611997*

## **TITOLO V**

### **NORMIE FINALI**

## **Articolo 24**

### ***Comunicazione delle variazioni concernenti la soggettività passiva***

1. Entro 1 a fine del mese di - dicembre di ciascun anno i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni nella titolarità dei diritti reali relativi agli immobili soggetti al tributo, le cause che hanno determinato il diritto ad un'esenzione ovvero quelle che lo hanno fatto cessare. L'unità immobiliare deve essere identificata attraverso i suoi dati catastali ovvero, in mancanza di detti dati e se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l'indirizzo, il numero civico, il piano, la scala e l'interno.

2. E' in facoltà della Giunta approvare, su proposta del funzionario responsabile all'applicazione del tributo, il modello per la comunicazione di cui al comma precedente, ma sono valide anche le comunicazioni redatte senza l'impiego del modello, sempre che contengano tutti i dati necessari.

3. Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero presentate al Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il comune invita l'interessato a regolarizzarla, assegnandogli un termine non inferiore a quindici giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.

4. Il funzionario responsabile dell'applicazione del tributo ricorda alla cittadinanza l'esecuzione dell'adempimento previsto da questo articolo con manifesti da far affiggere almeno quindici giorni prima e con altre forme di informazione.

*Riferimenti normativi Articolo 10 Dlgs 50411992; articolo 59 Dlgs 4461199 7*

## **Articolo 25**

### ***Immobili appartenenti a più soggetti passivi***

1. Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione è fatta da uno dei contitolari libera gli altri.
2. Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n.2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attributa o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministrazione del condominio.

## **Articolo 26**

### ***Rimborso dell 'imposta per sopravvenuta inedificabilità***

- I. Per le aree divenute indeficabili al contribuente spetta il rimborso limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto fra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente dieci anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.  
*Riferimenti normativi Articolo 13 Dlgs. 504/1992; articolo 58 Dlgs 446/1997*

## **Articolo 27**

### ***Norma di rinvio***

- I. Per quanto concerne l'accertamento, la riscossione anche coattiva, le esenzioni e le agevolazioni, e le sanzioni, si rinvia agli specifici regolamenti.

## **Articolo 28**

### ***Entrata in vigore***

- I. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.