

**COMUNE DI CASTELLETTO D'ORBA**

**PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

**REGOLAMENTO**

**PER L'APPLICAZIONE**

**DELL'IMPOSTA COMUNALE**

**SUGLI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione C.C. n° 23 in data 27.12.2001

# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

**ARTICOLO 1**  
**FINALITÀ E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO**

1. Le norme contenute nel presente Regolamento disciplinano, secondo la podestà e con i limiti di cui all'art.52 del D.Lgs. 446/97 a riguardo delle forme di gestione del servizio ed ai fini delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nell'ambito territoriale del Comune di Castelletto d'Orba.
2. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento, si applicano le norme contenute nel D.Lgs. 504/92.

**ARTICOLO 2**  
**AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. L'imposta è annuale. La sua applicazione è estesa a tutto il territorio comunale.

**ARTICOLO 3**  
**SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA**

1. L'imposta è dovuta da chiunque, persona fisica o giuridica italiana o straniera, proprietaria di immobili ovvero titolare, sugli stessi, del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario.
2. L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperativa divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

**ARTICOLO 4**  
**PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

1. Presupposto per il versamento dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

**ARTICOLO 5**  
**DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE, TERRENO AGRICOLO**

1. Per fabbricato si intende, 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 che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costituzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è utilizzato.
2. Per aree fabbricabili si intende l'area utilizzabile 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti o condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art.9 del D.Lgs n° 504/92, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
3. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo.
4. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art.2135 c.c. e esercitate dai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo come precisato dagli artt.2082 e 2083 del codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli, al fine dell'applicazione del presente tributo, i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'art.2135 del Codice civile oppure i piccoli appezzamenti, condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo.

## **TITOLO II**

### **DICHIARAZIONI, DENUNCE E VERSAMENTI**

## **ARTICOLO 6**

### **DICHIARAZIONI E DENUNCE**

1. La dichiarazione già presentata per anni precedenti a quello di entrata in vigore del presente Regolamento ha effetto anche per gli anni successivi, purché non si verificano variazioni dei dati ed elementi dichiarati cui ne consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto denunciare le variazioni intervenute, su apposito modulo messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale entro i termini stabiliti dall'art.10 c. 4 del D.Lgs.504/92.
2. Vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione se gli immobili:
  - sono stati trasferiti o se su di essi si è costituito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, per uso o abitazione;
  - hanno perso o acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dell'I.C.I.;
  - hanno cambiato caratteristiche (es. terreno agricolo divenuto area fabbricabile; fabbricato al cui rendita catastale è variata a seguito di modificazioni strutturali; appartamenti che hanno smesso di essere adibiti a abitazione principale e viceversa);
  - il valore dell'area fabbricabile è variato.
3. Sono esclusi dall'obbligo della comunicazione gli immobili esenti dall'imposta ai sensi dell'art.7 del D.Lgs. n° 504/92.
4. Per le parti comuni del condominio accatastate in via autonoma la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore per conto di tutti i condomini.

## **ARTICOLO 7**

### **RISCOSSIONE**

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per al meno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti passivi dell'imposta devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno in corso in due rate della quali la prima, entro il 30 giugno, pari al 50 per cento dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda deve essere versata dal 1° al 20 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. I soggetti passivi possono, tuttavia, versare in un'unica soluzione, entro il 30 giugno, l'imposta dovuta per l'anno in corso.
3. Nel caso di affidamento a terzi del servizio, il soggetto affidatario del servizio, al fine di facilitare l'adempimento degli obblighi di versamento invia, al domicilio dei contribuenti, apposito avviso di scadenza contenente le aliquote e le agevolazioni previste per l'anno in corso, nonché i bollettini di C.C.P. precompilati necessari ad effettuare i pagamenti, redatti su appositi moduli.  
Il bollettino sopra indicato è utilizzabile anche per il pagamento delle violazioni accertate d'ufficio in materia di Imposta Comunale sugli Immobili e per i pagamenti in ravvedimento operoso.  
Rimane comunque possibile versare quanto dovuto sul conto corrente postale dell'affidatario del servizio utilizzando gli appositi moduli di C.C.P. approvati con decreto ministeriale.
4. Le somme liquidate per imposta sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 90 giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono rimosse coattivamente, salvo che non sia stato emesso provvedimento di sospensione.
5. In caso di ricevimento di avviso di accertamento di importo complessivo superiore a cinquecentomila lire, il contribuente, accettando la pretesa tributaria, può richiedere al Comune, ovvero al soggetto incaricato del servizio, il pagamento dilazionato dello stesso dietro presentazione della ricevuta dell'importo richiesto per sanzioni e interessi. Il recupero del tributo evaso avviene mediante pagamento dello stesso in non più di otto rate trimestrali maggiorate dell'importo degli interessi calcolati secondo il saggio legale.

6. Nel caso di mancato pagamento di due rate consecutive, il debitore decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro trenta giorni dalla scadenza della seconda rata non adempiuta.
7. In sede di accertamento dei versamenti si considerano regolarmente eseguiti i versamenti fatti da un contitolare anche per conto degli altri, purché il versamenti rispecchi la totalità dell'imposta relativa alla proprietà per l'anno di riferimento.
8. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta risulta inferiore a lire 20.000
9. Rimane in ogni caso salvo quanto disposto dall'articolo 24, commi 2 e 3, del D.Lgs. 472/97 circa la possibilità per il Comune, ovvero per il soggetto incaricato del servizio, di applicare eccezionalmente la rateizzazione dell'importo indicato nell'avviso di accertamento ai contribuenti in condizioni economiche disagiate.

## **TITOLO III**

# **DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE E ALIQUOTE**

## **ARTICOLO 8**

### **BASE IMPONIBILE**

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili descritti all'art.5 del presente regolamento.
2. Per i fabbricati la base imponibile è determinata dall'applicazione dell'art.5, commi 2,3 e 4 del D.Lgs n° 504/92.
3. Per le aree fabbricabili la base imponibile è determinata dall'applicazione dell'art.5, comma 5 del D.Lgs n° 504/92
4. Al fine di limitare l'attività contenziosa , la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili mediante una conferenza di servizio che comprenda, quali partecipanti, oltre al responsabile dell'ufficio tributi e dell'ufficio urbanistico, i responsabili di altri uffici statali e provinciali il cui confronto sia ritenuto utile, in sede di deliberazione della conferenza.
5. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili indicati dal soggetto passivo, se non inferiori a quello determinato secondo i criteri stabiliti nelle forme di cui ai commi precedenti.
6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31,comma 1. Lettera c) d) ed e) della legge n° 457 del 05/08/1978, la base imponibile è determinata mediante applicazione dell'art.5, comma 6 del D.Lgs.504/92 e in conformità alle indicazioni fornite dal comune, in relazione al valore delle aree fabbricabili, con la procedura descritta nel presente articolo.
7. Per i terreni agricoli la base imponibile è determinata dall'applicazione dell'art.5 comma 7 del D.Lgs.504/92
8. Fino all'entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo le vigenti rendite catastali urbane sono rivalutate del 5% e i redditi dominicali del 25%.

## **ARTICOLO 9**

### **ALIQUEUTE**

1. Entro la data di approvazione del bilancio di previsione annuale, l'Amministrazione Comunale stabilisce l'aliquota, in misura unica o differenziata, relativa all'imposta per l'anno successivo ovvero per l'anno in riferimento al quale viene approvato il bilancio di previsione annuale, avendo riguardo alle necessità di bilancio e ai criteri di equità fiscale.
2. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente nel comune.

## **TITOLO IV**

### **DETRAZIONI, RIDUZIONI, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

## **ARTICOLO 10**

### **DETRAZIONI E RIDUZIONI**

1. Con la medesima deliberazione descritta all'art.9 del presente Regolamento dovranno essere stabilite le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta per il possessore o titolare di altro diritto reale sull'abitazione principale.
2. Ai sensi dell'art.59 del D.Lgs.446/97, c. 1 lett. h) si dispone che le caratteristiche di fatiscenza sopravvenute, del fabbricato oggetto di imposta ai fini della fruizione della riduzione di cui all'art.8 c. 1, del D.Lgs.504/92, come sostituito dall'art.3, c. 55 della legge n° 62/96, in base alle vigenti norme edilizie del comune sono individuate dall'Ufficio Tecnico comunale che è anche competente ad effettuare sopralluoghi e rilasciare apposita perizia dietro richiesta e a carico del proprietario del cespite. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge n° 15 del 04/01/1968.
3. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente). 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 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.

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

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali) 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 sgombero atta ad evitare danni a cose o persone.

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata mediante perizia tecnica, asseverata da professionista iscritto al competente albo professionale, esibita dall'interessato. La presentazione della perizia è condizione (anche in corso di anno) per usufruire delle agevolazioni.”

4. La riduzione dell'imposta al 50% si applica dalla data di presentazione al comune dei documenti di cui al precedente comma 3. La cessazione dello stato di fatiscenza deve essere portato a conoscenza del comune con la dichiarazione di cui all'art.6 del presente regolamento.

## **ARTICOLO 11**

### **AGEVOLAZIONI**

1. Ai sensi dell'art.59, c.1 , lettera o) del D.Lgs.446/97 il Sindaco può stabilire con proprio provvedimento motivato il differimento e/o la rateizzazione del pagamento di una rata I.C.I. nel caso di calamità naturali di grave entità o nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio economico.
2. Per ottenere l'agevolazione di cui al comma precedente, gli interessati devono presentare domanda al Comune, contenente apposita autocertificazione redatta ai sensi della legge n.15/1968.
3. Ai sensi dell'art.59, c.1 lettera e) del D.Lgs.446/97, le abitazioni concesse ad uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli) sono equiparate alle abitazioni principali se nelle stesse il parente in questione ha stabilito la propria residenza.
4. A queste abitazioni è applicata l'aliquota ridotta prevista per le abitazioni principali, ma non la detrazione prevista per le stesse. Tale concessione a titolo gratuito deve risultare da atto registrato.
5. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata e della detrazione per l'abitazione principale, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente

iscritte in catasto. Sono considerate pertinenze la soffitta, la cantina, il garage o posto auto, limitatamente ad un immobile per ciascuna categoria catastale, se ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare, in caso contrario il vincolo pertinenziale deve risultare espressamente dall'atto di acquisto o dalla concessione edilizia relativa all'immobile pertinenziale. L'assimilazione opera a condizione che l'abitazione principale e le pertinenze appartengano al medesimo proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, e che le pertinenze siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione. Sono pertanto esclusi dall'assimilazione soffitte, cantine, garage o posti auto dati in uso gratuito a familiari. La detrazione d'imposta è unica per l'abitazione principale e le pertinenze riconosciute, per cui se la detrazione non trova totale capienza nell'imposta dovuta per le pertinenze dell'abitazione principale, per la parte residua può essere computata in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze dell'abitazione principale medesima. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

## **ARTICOLO 12**

### **ESENZIONI**

1. Ai sensi dell'art.59, c.1 lett. h) del D.Lgs.446/97, si dispone l'esenzione per gli immobili descritti dall'art.7 del D.Lgs.504/92 e per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nell'art.3, D.Lgs.504/92 quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente nel suo territorio.

## **TITOLO V**

### **CONTROLLO E VERIFICA**

**ARTICOLO 13**  
**CONTROLLO E VERIFICA**

1. Il comune o il concessionario in caso di affidamento a terzi del servizio, controlla le dichiarazioni e le denunce presentate ai sensi dell'art.6 del presente Regolamento, e verifica i versamenti eseguiti ai sensi dell'art.11 c.1 e c.2 del D.lgs.504/92.
2. Per l'attività di verifica e controllo di dichiarazioni e versamenti il comune o il concessionario esercitano i poteri di cui all'art.11, c. 3, del D.Lgs.504/92
3. Gli avvisi di liquidazione e di accertamento, i provvedimenti istruttori, di rimborso e sanzionatori possono essere notificati mediante raccomandata A/R.
4. Ai sensi dell'art.59, comma 1 lettera p) del D.Lgs.446/97, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'Ufficio Tributi, definiti in sede di contrattazione decentrata secondo le modalità previste nel contratto collettivo di lavoro (C.C.N.L.)

**ARTICOLO 14**  
**LIQUIDAZIONE E ACCERTAMENTO**

1. A seguito di controllo e verifica di cui all'articolo 13 il Comune o concessionario provvedono a correggere gli errori materiali e liquidano l'imposta, con emissione di apposito avviso di liquidazione in applicazione dell'art.11 comma 1, del D.Lgs.504/92.
2. Qualora, a seguito di controllo, verifica e correzione di errori materiali l'Amministrazione o il concessionario accertano infedeltà, incompletezza, inesattezza di dichiarazione, o denuncia, provvedono alla notifica dell'avviso di accertamento, ovvero all'accertamento d'ufficio nel caso di omessa presentazione, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, in applicazione di quanto previsto dall'art.11, comma 2 del D.Lgs.504/92.
3. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, il comune o il concessionario possono invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

4. Si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs.19/6/1997, n.218.

## **ARTICOLO 15**

### **RIMBORSI**

1. Gli interessati possono richiedere, su appositi modelli predisposti dal Comune, le somme o le maggiori somme versate e non dovute, nel termine di tre anni dalla data del pagamento o da quella in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.
2. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore a £.20.000.

## **TITOLO VI**

### **NORME SANZIONATORIE**

## **ARTICOLO 16**

### **SANZIONI**

1. Per l'omessa presentazione della dichiarazione o denuncia si applica la sanzione amministrativa dal cento al duecento per cento del tributo dovuto, con un minimo di lire centomila.
2. Se la dichiarazione o denuncia sono infedeli si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della maggiore imposta dovuta.
3. Se l'omissione o l'errore attengono a elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa da lire centomila a lire cinquecentomila. La stessa sanzione si applica per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.
4. Si applica in ogni caso il disposto dell'art. 16, comma 3, del D.Lgs. 472/97 circa la possibilità per il trasgressore di definire la controversia con il pagamento di un quarto della sanzione indicata nell'atto di contestazione nel termine di sessanta giorni dalla notificazione dello stesso.

## **ARTICOLO 17**

### **INTERESSI**

1. Gli interessi si applicano unicamente sulle somme dovute a titolo d'imposta e sono calcolati al tasso legale per ogni semestre compiuto.

**ARTICOLO 18**  
**INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE**

1. In caso di espropriazione di area fabbricabile l'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'applicazione dell'imposta qualora il valore dichiarato risulti inferiore alla indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle norme vigenti.
2. In caso di espropriazione per pubblica utilità, oltre alle indennità, è dovuta una eventuale maggiorazione pari alla differenza tra l'importo dell'imposta pagata dall'espropriato o dal suo dante causa per il medesimo bene negli ultimi cinque anni e quello risultante dal computo dell'imposta effettuato sulla base dell'indennità. La maggiorazione, unitamente agli interessi legali sulla stessa calcolati, è a carico dell'espropriante.

## **TITOLO VII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

## **ARTICOLO 19**

### **VIGILANZA**

1. La vigilanza sulla gestione dell'imposta comunale sugli immobili è esercitata dagli organi e secondo le modalità previste dalla legge 142/90.

## **ARTICOLO 20**

### **VIGENZA**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal **1° gennaio 2002**.