

# COMUNE DI CORNO DI ROSAZZO

## REGOLAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

C.C. n.61/16.12.2005 (integrazione regolamento)

### **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.

#### **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.

#### **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 d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal 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 sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizioni di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- c) in genere, tutte le aree le quali presentino 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 considerate edificabili:

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

#### **Articolo 4**

##### *Definizione di terreno agricolo*

1. Per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio dell'attività diretta 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.

### **TITOLO II** **SOGGETTI DELL'IMPOSTA**

#### **Articolo 5**

##### *Soggetti passivi*

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare dei diritti di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello stato o 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 titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

#### **Articolo 6**

##### *Soggetto attivo*

1. L'imposta è accertata e liquidata dal Comune, è riscossa dal concessionario.-

### **TITOLO III** **BASE IMPONIBILE**

#### **Articolo 7**

##### *Base imponibile*

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

#### **Articolo 8**

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

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'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 di (negozi e botteghe) ;
- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed in categoria catastale 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.

#### **Articolo 9**

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

1. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla 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.

#### **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 dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, coefficienti annualmente stabiliti con decreti del Ministro delle Finanze.

2. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire 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.

#### **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 nonché 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 Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701.

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

#### **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 d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di

adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Esso viene determinato, sulla scorta dei criteri sopra esposti, con delibera di Consiglio entro i termini stabiliti per l'approvazione del Bilancio di Previsione.

### **Articolo 13**

*Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e d'intervento di recupero edilizio.*

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di 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 o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

### **Articolo 14**

*Base imponibile dei terreni agricoli*

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

### **Articolo 15**

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

1. I terreni agricoli 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'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente € 25.822,85.- e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti € 25.822,85.- e fino a € 61.974,83.- ;
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente i € 61.974,83.- e fino a € 103.291,38;
- c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente € 103.291,38.- e fino € 129.114,23

2. Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, verifiche se ubicati sul 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.

## **TITOLO IV**

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

### **Articolo 16**

*Determinazione delle aliquote*

1. L'aliquota è stabilita dal comune, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno, o comunque, se differiti, entro il termine ultimo per l'approvazione del Bilancio, con effetto per l'anno successivo.
2. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota dell'anno precedente.

#### **Articolo 17**

##### *Diversificazione tariffaria*

1. Fermo quanto stabilito dall'art. 23, comma 1, 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 deliberare 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, nonché per quelle locatè con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.
4. L'aliquota può essere stabilita dai comuni 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.

#### **Articolo 18**

##### *Determinazione dell'imposta*

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

#### **Articolo 19**

##### *Riduzione per i 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 dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità 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 o l'inabitabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15. (Autocertificazione)

#### **Articolo 20**

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

1. La riduzione di cui all'articolo precedente si applica anche agli immobili che presentino le seguenti caratteristiche di fatiscenza, che non siano conseguenza di incuria del proprietario o conduttore e non superabili con semplici lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria:

- a) strutture orizzontali, verticali ed inclinate in stato precario, che presentano sconnessioni e crepe tali da configurare lo stato di inagibilità o inabitabilità;
  - b) siano prive di servizi igienico-sanitari e primari quali fognature, impianti di riscaldamento, idrici od elettrici
  - c) non siano occupate
2. Lo stato di fatiscenza 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 o l'inabitabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

#### **Articolo 21**

##### *Nozione di abitazione principale*

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche.

#### **Articolo 22**

##### *Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale*

1. sono equiparate alle abitazioni principali:

- a) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risultino locate;
- b) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato, a condizione che non risultino locate;
- e) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorché possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenti anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C2 (depositi, cantine e simili), C6 (stalle, scuderia, rimesse ed autorimesse) e C7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), e sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale.

#### **Articolo 23**

##### *Detrazione per l'abitazione principale*

1. Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 103.291,38.- rapportate al periodo 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 la 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 € 258,23.- , nel rispetto degli equilibri di bilancio.

3. 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 situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

### **TITOLO V** **NORME FINALI**

#### **Articolo 24**

### *Immobili appartenenti a più soggetti passivi*

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

### **Articolo 24 / bis**

#### **Incentivi al personale addetto alla gestione del tributo**

1. La Giunta comunale può attribuire compensi incentivanti al personale addetto all'Ufficio Tributi ai sensi dell'art.59 comma 5 lett.P) della L.446/97.
2. Tali compensi sono definiti in sede di contrattazione decentrata, in deroga alla modalità e quant'altro previsto nel contratto di lavoro, al fine di valorizzare le capacità dei dipendenti e premiare l'efficienza del servizio

### **Articolo 25**

#### *Norma di rinvio*

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

### **Articolo 26**

#### *Entrata in vigore*

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