

**COMUNE DI CASTELLAZZO BORMIDA**  
**PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

***REGOLAMENTO***  
***IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI***

## INDICE

Art. 1 - Oggetto del Regolamento .....	3
Art. 2 - Definizione di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli .....	3
Art. 3 - Soggetti passivi .....	4
Art. 4 - Soggetto attivo .....	4
Art. 5 - Base imponibile .....	4
Art. 6 - Determinazione dell'aliquota d'imposta .....	5
Art. 7 - Nozione di abitazione principale .....	5
Art.8 - Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale .....	5
Art. 9 - Detrazione per l'abitazione principale .....	6
Art. 10 - Riduzioni d'Imposta .....	6
Art. 11 - Terreni agricoli condotti direttamente .....	7
Art. 12 - Esenzioni .....	7
Art. 13 - Versamenti e dichiarazioni .....	7
Art. 14 - Liquidazione .....	9
Art. 15 - Accertamento .....	9
Art. 16 - Attività di controllo .....	10
Art. 17 - Funzionario Responsabile .....	10
Art. 18 - Riscossione coattiva .....	11
Art. 19 - Rimborsi .....	11
Art. 20 - Sanzioni ed interessi .....	11
Art. 21 - Contenzioso .....	11
Art. 22 - Casi particolari .....	12
Art. 23 - Entrata in vigore - Effetti .....	12
Art. 24 - Abrogazioni .....	12
Art. 25 - Norma di rinvio .....	12

## **Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

- 1) Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili nel Comune di Castellazzo Bormida, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo n. 446 del 15.12.1997 e da ogni altra disposizione normativa vigente.

## **Art. 2 - Definizione di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli**

- 1) Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 504/1992 sono così definiti:
  - a) Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; 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;
  - b) Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati, 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. E' considerata inoltre area fabbricabile, anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 comma b) del D.Lgs. 504/92, il terreno agricolo durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione, per demolizione e ricostruzione e per esecuzione di lavori di recupero edilizio).
  - c) Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile.
  - d) La condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo (art. 12 L. 153/75) a titolo principale deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni, nonché degli appartenenti ai rispettivi nuclei familiari previsti dall'art. 11 Legge n. 9 del 9.01.63, con obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo.

### **Art. 3 - Soggetti passivi**

- 1) Soggetti passivi dell'imposta sono quelli individuati dall'art. 3 del D.Lgs. 504/92 e s.m.i.
- 2) Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, di cui all'art. 5, comma 3 del suddetto D.Lgs 504/92, 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) Nel caso di assegnazione di alloggio a riscatto o con patto di futura vendita da parte di Istituti o Agenzie Pubbliche l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione.
- 4) L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperative a proprietà divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

### **Art. 4 - Soggetto attivo**

- 1) L'imposta è liquidata, accertata e riscossa dal Comune per gli immobili di cui al precedente art. 2 la cui superficie insiste interamente o prevalentemente sul proprio territorio. L'imposta non si applica agli immobili di cui al precedente art. 2 dei quali il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel precedente art. 3, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

### **Art. 5 - Base imponibile**

- 1) Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al precedente art. 2 e viene calcolata come disposto dall'art. 5 D.Lgs. 504/92 e s.m.i.
- 2) In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.
- 3) In caso di demolizione del fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c, d, della legge 5 agosto 1978, n. 457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero edilizio, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

- 4) Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Servizio Urbanistica determina entro il 31 dicembre di ogni anno o in occasione di rilevanti modifiche dello Strumento Urbanistico Generale, e per zone omogenee, i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili, in modo tale da consentire al Servizio Tributi di non procedere ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.
- 5) Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del precedente comma 4, non ha diritto ad alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

#### **Art. 6 - Determinazione dell'aliquota d'imposta**

- 1) Le aliquote e le detrazioni di imposta, ove diversificate dalla misura minima di applicazione, sono approvate annualmente con deliberazione della Giunta Comunale adottata entro i termini di legge.
- 2) L'aliquota deve essere deliberata, salvo diversa disposizione di legge, in misura non inferiore al 4 per mille, né 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.

#### **Art. 7 - Nozione di abitazione principale**

- 1) Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, dimora abitualmente con i suoi familiari, in conformità alle risultanze anagrafiche. Eventuali difformità fra le risultanze anagrafiche e il luogo di effettiva dimora abituale devono essere provate dal contribuente.

#### **Art. 8 - Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale**

- 1) Sono equiparate all'abitazione principale e pertanto soggette alla medesima aliquota e detrazione:
  - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;

- b) gli alloggi regolarmente assegnati in locazione abitativa dagli Istituti Autonomi per le case popolari per la sola detrazione.
  - c) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate e comunque almeno parzialmente loro disponibili relativamente alla sola detrazione;
- 2) È altresì equiparata all'abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato d'uso gratuito dai genitori al/ai figlio/i e viceversa, purché il titolo dell'intera proprietà si esaurisca tra i suddetti soggetti e l'utilizzatore risulti ivi anagraficamente residente.

### **Art. 9 - Detrazione per l'abitazione principale**

- 1) Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale si applica, fino a concorrenza del suo ammontare, la detrazione prevista dai commi 2 e 3 dell'art. 8 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504. Detta detrazione, determinata annualmente ai sensi dell'art. 6 comma 1, è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da parte di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali, indipendentemente dalla percentuale di possesso.
- 2) Se l'ammontare della detrazione stabilita per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale non trova capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.

### **Art. 10 - Riduzioni d'Imposta**

#### **1) FABBRICATI INAGIBILI OD INABITABILI**

- 1a) 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 e in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica.
- 1b) Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) d) Legge n. 457 del 05.08.1978.
- 1c) L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dei competenti tecnici comunali, con spese a carico del proprietario;
- b) mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 presentata dal contribuente;

Il Comune si riserva, comunque, di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal Contribuente ai sensi del precedente punto b), mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Nel caso in cui dalla suddetta verifica risulti una situazione di fatto diversa dall'autocertificata inagibilità o inabitabilità, fatte salve le azioni e responsabilità anche penali per falsa dichiarazione, il Comune provvederà al recupero delle spese sostenute a carico del proprietario e al recupero dell'imposta non versata, maggiorata delle sanzioni e degli interessi previsti dalla legge..

#### **Art. 11 - Terreni agricoli condotti direttamente**

- 1) I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta ai sensi dell'art. 9 D.Lgs. 504/92.
- 2) Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi 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; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto dal primo gennaio dell'anno successivo.

#### **Art. 12 - Esenzioni**

- 1) Le esenzioni sono previste dall'art. 7 del D. Lgs 504/1992 e s.m.i..

#### **Art. 13 - Versamenti e dichiarazioni**

- 1) L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nel precedente art. 3 per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nel quale si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

- 2) I soggetti indicati nel precedente art. 3 devono effettuare il versamento dell'imposta annua complessivamente dovuta al Comune in due rate, delle quali la prima nel mese di giugno, pari al 50% di quanto dovuto, calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda rata deve essere versata dal 1° al 20 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 30 giugno.
- 3) L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Tuttavia, se in fase di accertamento si verifica che il versamento è stato effettuato da un contitolare anche per conto degli altri, lo stesso viene considerato regolare purché corrisponda a quanto dovuto per l'intero immobile condiviso.
- 4) Il versamento dell'imposta deve essere effettuato tramite conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale con bollettini conformi al modello approvato con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.
- 5) I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta dovuta per l'intero anno risulta pari o inferiore a euro 10,33.
- 6) Il contribuente è obbligato a presentare al Comune apposita dichiarazione su modello ministeriale nell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione (acquisto, cessazione o modificazione della posizione contributiva) entro il termine fissato dalla legge per la trasmissione telematica della dichiarazione dei redditi. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazione dei dati e degli elementi dichiarati, cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
- 7) Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo intercorrente dalla data di inizio del procedimento a quella dell'eventuale decreto di trasferimento dell'immobile, o di chiusura del fallimento nel caso di mancata assegnazione, ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data del Decreto di assegnazione dell'immobile oppure dalla data di chiusura del fallimento quando la procedura si chiuda senza la vendita dell'immobile; entro lo stesso termine deve essere presentata la dichiarazione di cui al comma 6 del presente articolo.



8) Le posizioni che danno diritto alle diversificazioni o agevolazioni di imposta di cui ai seguenti articoli:

- art. 6 comma 2 (aliquote diversificate)
- art. 8 comma 2 (comodato d'uso gratuito)
- art. 10 (fabbricati inagibili od inabitabili)

devono essere comunicate all'ufficio Tributi del Comune su apposita modulistica distribuita gratuitamente, entro il 31.12 dell'anno di riferimento e la sua validità decorre dall'anno di presentazione.

#### **Art. 14 - Liquidazione**

- 1) Il Comune controlla le dichiarazioni presentate ai sensi del precedente art.13, verifica i versamenti eseguiti ai sensi del medesimo articolo e, sulla base dei dati ed elementi direttamente desumibili dalle dichiarazioni stesse, nonché sulla base delle informazioni fornite dal sistema informativo del Ministero delle Finanze in ordine all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e dei redditi dominicali, provvede anche a correggere gli errori materiali e di calcolo e liquida l'imposta nei termini previsti dalla legge.
- 2) Non si farà luogo all'emissione di avviso di liquidazione qualora l'importo da versare, comprensivo delle sanzioni nonché degli interessi, se dovuti, risulti pari o inferiore a euro 10,33.

#### **Art. 15 - Accertamento**

- 1) Il Comune provvede alla rettifica delle dichiarazioni e delle denunce nel caso di infedeltà, incompletezza od inesattezza ovvero provvede all'accertamento d'ufficio nel caso di omessa presentazione. A tal fine emette avviso di accertamento motivato con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi; l'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, al contribuente, a pena di decadenza, entro i termini previsti dalla legge. Non si farà luogo all'emissione di avviso di accertamento qualora l'importo da versare, comprensivo delle sanzioni nonché degli interessi, se dovuti, risulti pari o inferiore a euro 10,33.
- 2) Ai fini dell'esercizio dell'attività di liquidazione ed accertamento il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad esibire o trasmettere atti e documenti; inviare a

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.

- 3) Gli avvisi di liquidazione e di accertamento devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto ne' ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato, all'atto che lo richiama, salvo che questo ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale.
- 4) Il Comune, per la propria azione impositrice, si avvale dell'istituto di accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218 e s.m.i..

#### **Art. 16 - Attività di controllo**

- 1) La Giunta Comunale, verificata la potenzialità della struttura organizzativa all'uopo preposta, può annualmente deliberare, entro i termini di legge fissati per l'approvazione del bilancio di previsione, gli indirizzi per le azioni di controllo sulle unità immobiliari.
- 2) In mancanza dell'adozione della deliberazione di cui al precedente comma 1, l'Ufficio Tributi procederà alle verifiche, nei termini fissati dalla legge e dal presente Regolamento, secondo la potenzialità della struttura organizzativa all'uopo preposta.
- 3) Una percentuale non superiore al 10% degli introiti derivanti dall'attività di accertamento può essere destinata dalla Giunta Comunale, o in sede di deliberazione di cui al comma 1 o in sede di adozione dello schema di bilancio, all'incentivazione del personale addetto all'Ufficio Tributi in base a percentuale di riparto da effettuare in sede di contrattazione collettiva decentrata integrativa.

#### **Art. 17 - Funzionario Responsabile**

- 1) Spettano al Funzionario Responsabile, designato dalla Giunta Comunale, tutte le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta. In tale attività è coadiuvato dal "Responsabile del Procedimento" quando individuato in un soggetto diverso.

### **Art. 18 - Riscossione coattiva**

- 1) Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità indicate dal comma 3 dell'articolo 10 D.Lgs. 504/92, entro il termine di novanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento o di liquidazione, sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo secondo le disposizioni di legge.

In alternativa, la riscossione coattiva può essere effettuata con decreto ingiuntivo di cui al regio decreto n. 639 del 1910 e s.m.i.

### **Art. 19 - Rimborsi**

- 1) 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. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura indicata nel comma 5 art. 14 D.Lgs. 504/92 e s.m.i. salvo diverse disposizioni di legge.
- 2) Le somme liquidate dal Comune ai sensi del precedente comma possono, su richiesta del contribuente da comunicare al Comune medesimo entro sessanta giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.
- 3) Non si fa luogo a rimborso quando l'importo risulta pari o inferiore a euro 10,33.

### **Art. 20 - Sanzioni ed interessi**

- 1) Le sanzioni e gli interessi vengono applicati dal funzionario responsabile del tributo come previsto dall'art. 14 del D. Lgs. 504/92 e s.m.i. e sulla base dei principi dettati dagli artt. 7 - 16 - 17 del D.Lgs. 472/1997.

### **Art. 21 - Contenzioso**

- 1) Contro gli atti impugnabili ai sensi dell'articolo 19 del D.Lgs. n. 546 del 1992 e s.m.i. può essere proposto ricorso, secondo le disposizioni contenute nel predetto decreto legislativo e s.m.i.

### **Art. 22 - Casi particolari**

- 1) La Giunta Comunale può stabilire differimenti di termine per i versamenti, per situazioni particolari.

### **Art. 23 - Entrata in vigore - Effetti**

- 1) In conformità a quanto previsto dall'art. 51 comma 3 del vigente Statuto Comunale, il presente Regolamento, successivamente alla pubblicazione per giorni 15 della relativa deliberazione di approvazione ed all'intervenuta esecutività della predetta deliberazione, sarà pubblicato all'Albo Pretorio Comunale per giorni 15 ed entrerà in vigore dal giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.
- 2) In virtù di quanto disposto dall'art. 53 comma 16 Legge 388/2000 il presente Regolamento avrà comunque effetto dal 01.01.2005.

### **Art. 24 - Abrogazioni**

- 1) Dall'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel presente regolamento sono abrogate quelle contrarie o incompatibili contenute in altri Regolamenti Comunali.

### **Art. 25 - Norma di rinvio**

- 1) Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento si applicano le disposizioni generali previste dal Decreto Legislativo n. 504 del 30.12.1992 e s.m.i.
- 2) Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento relativamente ai diritti del contribuente si richiamano le norme contenute nella Legge n. 212 del 27/07/2000.

✓ **Deliberazione di approvazione:** C.C. n. 10 del 31/03/2005, pubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal 11/04/2005 al 25/04/2005, esecutiva dal 21/04/2005.

✓ **Ripubblicazione Regolamento (giorni quindici):** dal 03/05/2005 al 17/05/2005.

✓ **Effetto, ai sensi dell'art.53 comma 16 L. 388/2000:** 01/01/2005

✓ **Entrata in vigore:** 18/05/2005

---

✓ **Deliberazione di modifica:** C.C. n. 44 del 30/09/2005, pubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal 03/10/2005 al 17/10/2005, esecutiva dal 13/10/2005.

✓ **Ripubblicazione Regolamento (giorni quindici):** dal 21/10/2005 al 04/11/2005.

✓ **Effetto, ai sensi dell'art.53 comma 16 L. 388/2000:** 01/01/2005

✓ **Entrata in vigore:** 05/11/2005

---

✓ **Deliberazione di modifica:** C.C. n. 57 del 22/12/2005, pubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal 23/12/2005 al 06/01/2006, esecutiva dal 02/01/2006.

✓ **Ripubblicazione Regolamento (giorni quindici):** dal 09/01/2006 al 23/01/2006.

✓ **Effetto, ai sensi dell'art.53 comma 16 L. 388/2000:** 01/01/2005

✓ **Entrata in vigore:** 24/01/2006