



Comune di Borghetto di Borbera

Provincia di Alessandria

Piazza Europa, 13 – Cap 15060 - Tel. 0143 69101 – Fax **0143 697298** – P.IVA 00443410063

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare attribuita ai Comuni dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n.446 allo scopo di disciplinare le materie contemplate dall'art. 59 dello stesso D.Lgs. n. 446/97 relativamente all'Imposta Comunale sugli Immobili, di cui al D. Lgs. 30.12.1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. 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 Definizioni di fabbricati ed aree

1. Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/19992 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. 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. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo;

b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare dove fornire un reddito pari al 51% 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.

2. Per poter fruire delle agevolazioni il soggetto passivo, coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve presentare la documentazione attestante il possesso delle condizioni predette anche a mezzo di autocertificazione. La documentazione deve essere prodotta per ogni anno di imposizione entro la scadenza di versamento della prima rata.

Art: 3 disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, c. 5, del D. Lgs. 504/92
2. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso l'Amministrazione Comunale determina, periodicamente, per zone omogenee e sulla scorta dei prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, i valori medi venali delle aree fabbricabili site sul territorio del comune.
3. Non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito ai sensi del precedente comma 2, né compete alcun rimborso nel caso in cui sia stata versata l'imposta in base ad un valore dichiarato superiore.
4. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla legge n. 1089/1939 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, i moltiplicatori di cui all'art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992.

ART. 4 DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DETRAZIONE D'IMPOSTA

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta, sono stabilite dal comune con effetto per l'anno successivo nei termini di legge e, in subordine di regolamento, salvi i casi di conferma senza variazione."

Articolo modificato dalla deliberazione consiliare n. 7 del 31-03-2008

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art: 5 Abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto persona fisica residente nel Comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente, essa si verifica nei seguenti casi:
 - a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;

Allegato alla deliberazione C.C. n. 41 del 30.11.2000

- b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata;
- d) alloggio regolarmente assegnato da istituto autonomo per le case popolari ;
- e) abitazione concessa in uso gratuito dal possessore ai suoi familiari (parenti in linea retta fino al secondo grado ed affini fino al primo grado) ;

2. Per le abitazioni di cui ai punti a), b), c), d), e), si applica una detrazione di imposta il cui ammontare minimo è determinato dalla legge. Il comune ha facoltà di stabilire l'importo delle detrazioni con le modalità e i termini di cui all'art. 4.

3. Se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi indipendentemente dalla quota di possesso.
4. Il Comune può deliberare aliquote ridotte non inferiori al quattro per mille per le abitazioni di cui ai punti a), b), e).

ART. 6 RIDUZIONI DI IMPOSTA

1. L'imposta è ridotta del 50% 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 immobiliare (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 questo 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 sotto descritte caratteristiche:
Immobili che necessitano 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 possono costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischio 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 la loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per i quali erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del

fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio delle opere di urbanizzazione primaria, ecc.);

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 con spese a carico del proprietario. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o inabitabilità. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali deve essere portata a conoscenza del comune con la dichiarazione di cui all'art. 10 comma 4 del D. Lgs. N.. 504/1992
2. Per i fabbricati ultimati nell'anno 2000 e successivi, 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.
 3. Il comune può altresì stabilire aliquote 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. 7 - Esenzioni

1. L'esenzione di cui all'art. 7, c. 1, lettera i) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

TITOLO III

DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

ART. 8 - Dichiarazioni e denunce

1. Per gli obblighi di dichiarazione e denuncia di variazione si applicano le disposizioni dell'art. 10 del decreto legislativo 504/1992, **fatti salvi i casi di esenzione a sensi di legge.**

Comma modificato dalla deliberazione consiliare n. 7 del 31-03-2008

2. **(Il possessore di unità concessa in comodato ex art. 5 comma 1 lettera e) dovrà presentare idonea denuncia di variazione nelle forme e nei termini previste dalla legge (D.Lgs 504/92) corredate da idonea dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla concessione del diritto personale di godimento suddetto.)** *Comma aggiunto con deliberazione consiliare n. 14 del 29/03/2006*

ART. 9 - Versamenti

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Si considerano tuttavia regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da uno dei contitolari anche per conto degli altri, purchè l'imposta sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento e sia stata presentata dichiarazione congiunta.
2. I versamenti di imposta devono essere effettuati tramite il concessionario del servizio di riscossione tributi ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D. Lgs. N. 504/1992.
3. La Giunta Comunale, con propria deliberazione, può stabilire di fare effettuare il versamento dell'imposta, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, sul conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale o direttamente presso la tesoreria medesima o tramite istituti di credito convenzionati.

ART. 10 - Differimento dei termini per i versamenti

1. 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 sociale, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione;
 - c) causa di forza maggiore (ricoveri ospedalieri, decessi . .);
 - d) residenti all'estero.

ART. 11 - Accertamenti

- 1 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 a sensi di legge**

Comma modificato dalla deliberazione consiliare n. 7 del 31-03-2008

- 2 L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, con raccomandata con avviso ricevimento.
- 3 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. 12 – Attività di controllo

1. Con **direttiva** della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa verificata con il funzionario responsabile d'imposta e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili.

Comma modificato dalla deliberazione consiliare n. 7 del 31-03-2008

2. La Giunta Comunale e 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.
3. I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione potranno consentire la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa, ed ai collegamenti con banche dati utili.

ART. 13 - Rimborsi

1. Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di **cinque** 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.
2. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine 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."
3. **L'amministrazione comunale deve effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'apposita istanza.** (testo di cui all'emendamento)

Comma modificato dalla deliberazione consiliare n. 7 del 31-03-2008

ART. 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. 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.
2. 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.
3. 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 fra 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.
4. Il rimborso compete per l'imposta pagata nell'anno immediatamente precedente a condizione che il vincolo di inedificabilità perduri per almeno tre anni. 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.
5. 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, né 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;
6. 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. L.gs. n. 504/1992.

ART. 15 - Contenzioso

1. Contro l'avviso di accertamento, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D. Lgs. 31.12.1992, n. 546

Comma modificato dalla deliberazione consiliare n. 7 del 31-03-2008

ART. 16 - Crediti tributari di modesta entità

[1. Ai sensi dell'art. 16 L. n. 146 del 08.05.98 e tenuto conto dei costi diretti e indiretti delle attività di controllo e riscossione, gli importi inferiori a lire 20.000 accertati e liquidati, anche in termine di rimborso, non sono dovuti. Il tributo è comunque dovuto o rimborsabile per l'intero ammontare se i relativi importi superano i predetti limiti.] *Articolo soppresso dalla deliberazione consiliare n. 5 del 12/03/2005*

ART. 17 - Gestione del tributo

1. Al Funzionario responsabile del Tributo, nominato ai sensi dell'art. 11 c. 4, del D. Lgs. 504/92, sono conferite le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.
2. Il Funzionario sottoscrive anche le richieste di informazione, gli avvisi e i provvedimenti e dispone i rimborsi.

ART. 18 - Istituzione del compenso incentivante

1. Al personale addetto **può essere** attribuito un compenso incentivante ai sensi dell'art. 3 comma 57 della L. 662/96 e dell'art. 59 comma 1 lett. p) del D. Lgs. N. 446/1997.

L'ammontare, le modalità e i termini di attribuzione del compenso sono definiti annualmente con deliberazione della Giunta Comunale. *Articolo modificato dalla deliberazione consiliare n. 5 del 12/03/2005*

TITOLO IV

Disposizioni finali

ART. 19 - Norme di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

ART. 20 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2001

Allegato alla deliberazione C.C. n. 41 del 30.11.2000