

COMUNE DI BERZO DEMO

Provincia di Brescia

REGOLAMENTO SULL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 52 DEL D.LGS. 446/97

Art. 1

Presupposto dell'imposta

- 1) Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati e di aree fabbricabili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Art. 2

Definizione di fabbricati e aree.

Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1 del presente regolamento:

- a) 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 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, anche parzialmente;
- b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione da parte di altri enti e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da 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 silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, a condizione che il reddito ricavato dall'attività agricola sia superiore al 50% del reddito complessivo dichiarato ai fini dell'imposta sui redditi dell'anno precedente. In caso di comproprietà o contitolarità del diritto reale sul terreno, lo stesso è ritenuto non fabbricabile solo per i soggetti individuati come sopra.
Il Comune, su richiesta del contribuente da inoltrarsi all'Ufficio Tecnico Comunale, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera, mediante rilascio di certificazione di destinazione urbanistica.
- c) **I terreni agricoli situati in territorio montano sono esenti dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili;**

Art. 3

Soggetti passivi

- 1) Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, 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 a decorrere dalla stipula del 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 cooperativa a proprietà divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

Art. 4 Base imponibile

- 1) Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1.
- 2) Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti dal 1° Gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR del 26 Aprile 1986 n. 131. A decorrere dal 03/10/2006 (data di entrata in vigore del DL 262/2006 convertito dalla legge 286/2006) il moltiplicatore previsto dalla sopraccitata normazione da applicare alle rendite catastali dei fabbricati classificati nel gruppo catastale B è rivalutato nella misura del 40 per cento.
I moltiplicatori vigenti al 01/01/2011 (data di entrata in vigore del presente regolamento) sono :
 - 34 volte per i fabbricati iscritti nella categoria catastale C1 (negozi, botteghe)
 - 50 volte per i fabbricati iscritti nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) e D (immobili a destinazione speciale);
 - 100 volte per i fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria – unità immobiliari destinate ad alloggi ed uffici privati) e C (immobili a destinazione commerciale o artigianali private) che non rientrano nelle casistiche di cui ai punti precedenti;
 - 140 volte per i fabbricati iscritti nelle categorie catastali B (immobili a destinazione ordinaria – unità immobiliari destinate ad alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole ecc.)
- 3) **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, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art. 7 del decreto legge 11 luglio 1992 n. 333, convertito con modificazioni, dalla legge 8 Agosto 1992, n. 359 applicando i coefficienti di aggiornamento stabiliti ogni anno con decreto del Ministero delle finanze da pubblicare nella Gazzetta ufficiale. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministero 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; 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.
- 4) Per i fabbricati diversi da quelli indicati nel punto 2, 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 dei fabbricati similari già iscritti.
- 5) Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- 6) In caso di edificazione dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero sino al momento 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.

- 7) In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure in caso di recupero edilizio, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

Art. 5

Esenzione immobili utilizzati da enti non commerciali.

L'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.Lgs. 504/92 si applica soltanto ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento ovvero in qualità di locatore finanziario, dall'ente non commerciale utilizzatore.

Art.6

Disciplina delle abitazioni principali.

- 1) Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica che il contribuente possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.
- 2) Sono equiparate all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, di usufrutto o di abitazione, da anziano o disabile che acquisisce la residenza permanente in istituto di ricovero o sanitario ovvero presso propri familiari, a condizione che la stessa non risulti locata o utilizzata;
- 3) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, gli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari in locazione con patto di riscatto;

Art. 7

Pertinenze

- 1 si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto.
- 2 A tal fine sono considerate pertinenze: autorimesse, soffitte, legnaie, stalle e depositi, classificate in categoria catastale C/6, C/7 e C/2 destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, anche se non appartenenti allo stesso fabbricato ma situate all'interno della perimetrazione del centro abitato;
Per gli immobili situati al di fuori della perimetrazione possono essere considerate pertinenze solo gli immobili classificati nella categoria C/6 – box o posti auto;
- 3 - Tale beneficio si estende ad un massimo di due unità immobiliari per la categoria catastale C/6 e di una unità immobiliare per le categorie C/2 o C/7.
- 4 – Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs n. 504/92 compresa la determinazione per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo;
- 5 – In considerazione che il beneficio non è esteso a tutte le unità immobiliari pertinenziali, l'utente deve dichiarare mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'apposito modello predisposto dall'ufficio tributi (allegato a)
 - gli estremi catastali delle unità immobiliari considerate pertinenze dell'abitazione;
 - che l'unità immobiliare non è locata

La dichiarazione del punto precedente ha effetto anche per gli anni successivi, sempreche non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua una diversa classificazione dell'immobile.

Art. 8

Determinazione valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento.

- 1) Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504 del 30.12.1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggiore valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.
- 2) Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali il Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504 del 30.12.1992, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.
- 3) La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della giunta comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.

ART. 9

FABBRICATI RURALI

- 1 Ai sensi dell'art. 2 del vigente regolamento, recante la definizione di fabbricati e aree, non sono soggetti all'imposta i fabbricati rurali.
- 2 - Ai fini del riconoscimento della ruralità di cui al comma 1 del presente articolo, i fabbricati o le porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:
 - a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:
 - 1- dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
 - 2- dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
 - 3- dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche, da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
 - 4- da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
 - 5- da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'art. 2 del D.Lgs 29/03/2004 n. 99 aventi qualifica di imprenditore agricolo professionale;
 - a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1) 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge 29.12.1993 n. 580;
 - il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 3000 metri quadrati;
 - il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in Comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994 il volume di affari derivante da attività agricole del

soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente.

Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dell'art. 34 del DPR 26 ottobre 1972 n. 633;

- i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8 ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero di lavori pubblici 2 Agosto 1969 adottato in attuazione dall'art. 13 L. 2 Luglio 1949 n. 408 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 Agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla Legge 20.02.2006 n. 96;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento; assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette alle attività di alpeggio di montagna;
- h) ad uso ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 18.05.2001 n. 228;
- j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

- Il comma 3-bis del Decreto Legge 557/93 stabilisce che ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'art. 29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 Dicembre 1986 n. 917. Deve altresì riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento ed all'allevamento e al ricovero degli animali, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

3 Fermi restando i requisiti previsti dal comma 2, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso Comune

4 I contribuenti interessati a beneficiare dell'esclusione di cui al presente articolo devono presentare all'Ufficio tributi una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28/12/2000 n. 445, recante norme sulla documentazione amministrativa, sottoscritta esclusivamente dall'interessato e attestante il possesso dei requisiti previsti dai precedenti commi.

Art. 10

Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati.

- 1) La riduzione di cui all'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 504/92, si applica nei seguenti casi:
 - a) ai fabbricati rientranti nelle ipotesi di inagibilità o inabitabilità previste dal regolamento d'igiene, e di fatto non utilizzabili;

- b) alle ipotesi di fatiscenza sopravvenuta, individuate secondo gli stessi criteri di cui al punto precedente, a condizione che la fatiscenza non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definiti dalla vigente normativa.
- 2) Nei casi previsti dall'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92, non si applicano le disposizioni di cui al comma 1, in quanto la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area.
- 3) Non possono godere della riduzione di cui sopra i fabbricati non ultimati ed i fabbricati non completamente inutilizzati, nonché quelli non utilizzati per mera volontà del possessore.
- 4) Per beneficiare della riduzione di cui sopra il contribuente deve presentare apposita autocertificazione di inagibilità o inabitabilità o di fatiscenza sopravvenuta.

Art. 11

Versamenti dei contitolari.

- 1) Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, nel rispetto della titolarità delle eventuali detrazioni spettanti per l'abitazione principale.
- 2) All'atto del primo versamento congiunto, il contribuente che ha effettuato il versamento, comunica all'ufficio tributi comunale i dati anagrafici, il codice fiscale e la percentuale di possesso di tutti i contitolari, nonché i dati catastali relativi ad ogni immobile per il quale si è optato per il versamento congiunto.

Art. 12

Semplificazione e razionalizzazione del procedimento di accertamento.

- 2) La giunta comunale con apposito atto deliberativo può fissare all'inizio di ogni anno, le direttive da seguire per le operazioni di controllo, indicando gli obiettivi da perseguire, le priorità, e le risorse da impiegare.
- 3) Il termine di decadenza per la notifica degli avvisi di accertamento è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, ed è riferito a tutte le ipotesi in cui si sia verificato un omesso, parziale o tardivo versamento.
- 3) Nel caso di accertamento con adesione, o conciliazione giudiziale, riguardante area fabbricabile soggetta a procedure espropriative, non si applica l'art. 16 comma 1 del D.Lgs. 504/92.

Art. 13
Razionalizzazione modalità di versamento.

- 1) I versamenti dell'imposta comunale sugli immobili possono essere effettuati tramite
 - conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale
 - tramite versamento diretto al tesoriere
 - tramite mod. F24.
- 2) I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta pari o inferiore ad € 2,00.
- 3) A decorrere dall'anno 2007, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione o della comunicazione prevista dall'art. 59, comma 1, lett. l), n. 1), del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446. Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del D.Lgs. 18.12.1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico.

Art. 14
Immobili non accertati e non dichiarati

- 2 nel caso in cui un immobile non risulti accatastato e neppure dichiarato ai fini del pagamento dell'ICI, l'ufficio richiede al competente Ufficio del Territorio l'attribuzione della rendita definitiva, procedendo, successivamente all'attribuzione, agli eventuali rimborsi o recuperi dovuti.

ART. 15
Accesso ai luoghi

- 1 E' concesso all'Amministrazione Comunale il diritto di richiedere al soggetto passivo l'accesso all'immobile per acquisire informazioni necessarie all'accertamento tributario

Art. 16
Differimenti dei versamenti per situazioni particolari.

- 1) In caso di gravi e comprovate situazioni di disagio socio-economico segnalate dall'ufficio assistenza sociale del Comune o di altri enti assistenziali, il funzionario responsabile del tributo può concedere una rateazione del versamento del tributo, fino ad un massimo di 8 rate trimestrali, senza interessi.
- 2) Il regolamento socio assistenziale può definire i casi di accesso al diritto di cui al comma 1.
- 3) In caso di decesso del contribuente, i versamenti relativi al de cuius e relativi agli eredi possono essere protratti fino a un anno dalla data del decesso. Tale disposizione si applica per gli immobili caduti in successione e relativamente all'anno di imposizione nel quale è avvenuto il decesso. Tale opzione viene comunicata all'ufficio competente da parte degli eredi.
- 4) La giunta comunale può stabilire proroghe dei termini dei versamenti, a carattere generalizzato, per i contribuenti di determinate zone del territorio comunale, che sono state colpite da eventi atmosferici o calamità di particolare gravità.

Art. 17
Compensi incentivanti al personale.

- 1) Ai dipendenti degli uffici comunali coinvolti nella attività di gestione dell'ICI, è riconosciuto un compenso incentivante.
- 2) Tale compenso è riconosciuto in una misura percentuale ed entro un limite massimo individuale, stabiliti dalla giunta comunale, sugli importi per imposta, sanzioni ed interessi, degli accertamenti e delle liquidazioni divenuti definitivi.
- 3) Il fondo costituito come al comma 2 si intende comprensivo degli oneri previdenziali a carico dell'ente, ed è ripartito tra i dipendenti interessati con provvedimento motivato del responsabile dell'ufficio tributi, salvo che per la quota a lui spettante per la quale provvede il dirigente superiore o, in mancanza, il segretario comunale.
- 4) Il fondo di cui al presente articolo si intende aggiuntivo rispetto al fondo incentivante previsto dal ccnl dei dipendenti degli enti locali, e alle indennità di posizione e di risultato previste dall'art.10 del nuovo ordinamento sulle qualifiche dei dipendenti degli enti locali, e alle retribuzioni di posizione e di risultato del personale dirigenziale.

Art. 18
Agevolazioni per le ONLUS.

- 1) Il consiglio comunale può stabilire apposite riduzioni o esenzioni per la generalità delle ONLUS o per alcune categorie di esse.

Art.19
Pubblicità del regolamento e degli atti

- 1 Il presente regolamento verrà trasmesso in copia alla Direzione Centrale per la Fiscalità Locale e, a norma dell'art,22 della legge 7 Agosto 1990 n. 214 e pubblicato sul sito internet del consorzio ANCI-CNC

Art. 20
Rinvio ad altre disposizioni di legge

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si fa rinvio alle disposizioni e leggi vigenti