



**COMUNE DI BARDONECCHIA**  
Provincia di Torino



# REGOLAMENTO

per l'applicazione e la disciplina della

## Imposta Comunale sugli Immobili

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 76 del 16.12.1998  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 9 del 23.02.2000  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 59 del 30.11.2000  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 5 del 04.03.2002  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 12 del 30.03.2005  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 10 del 28.03.2006  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 2 del 29.03.2007  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 9 del 28.05.2008  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 6 del 05.03.2009  
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 9 del 23.04.2010

## TITOLO I

IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA – SOGGETTI DELL'IMPOSTA	3
<i>ART. 1 - PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA</i>	3
<i>ART.1 bis - SOGGETTI PASSIVI – Articoli 3 e 4 Dlgs 504/92; articolo 58 Dlgs 446/97</i>	3
<i>ART. 1 ter - SOGGETTO ATTIVO – Articolo 4 Dlgs 504/92</i>	3

## TITOLO II

BASE IMPONIBILE	4
<i>ART. 2 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN CASO DI COSTRUZIONE IN CORSO, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO E DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO.</i>	4
<i>ART. 2 bis - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI</i>	4

## TITOLO III

DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA - RIDUZIONI E DETRAZIONI	
<i>ART. 3 - RIDUZIONE PER I FABBRICATI INAGIBILI</i>	6
<i>ART. 3 bis - PARTICOLARI ESENZIONI</i>	6
<i>ART. 4 - NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE</i>	7
<i>ART. 4 bis - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE</i>	7
<i>ART. 5 - UNITA' IMMOBILIARI EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE</i>	7
<i>ART. 6 - DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE</i>	8
<i>ART. 7 - ALLOGGIO NON LOCATO E RESIDENZA SECONDARIA (seconda casa)</i>	8
<i>ART. 7 bis - ALLOGGIO LOCATO</i>	8

## TITOLO IV

NORME FINALI	10
<i>ART. 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO</i>	10
<i>ART. 9 - RICHIESTE INFORMAZIONI</i>	10
<i>ART. 10 - DICHIARAZIONI PER AGEVOLAZIONI</i>	10
<i>ART. 11 - IMPORTO MINIMO</i>	10
<i>ART. 12 - RIMBORSI</i>	10
<i>ART. 12 bis - RIMBORSO DELL'IMPOSTA PER SOPRAVVENUTA INEDIFICABILITA' – Art. 13 Dlgs 504/92; articolo 58 Dlgs 446/97.</i>	11
<i>ART. 13 - ISTITUZIONE COMPENSO INCENTIVANTE</i>	11
<i>ART. 14 - ENTRATA IN VIGORE</i>	11

## **TITOLO I**

### **Immobili soggetti all'imposta – Soggetti dell'imposta**

#### **ART. 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 .

#### **ART. 1 bis - SOGGETTI PASSIVI – Articoli 3 e 4 Dlgs 504/92; articolo 58 Dlgs 446/97**

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare del diritto 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.

#### **ART. 1 ter - SOGGETTO ATTIVO – Articolo 4 Dlgs 504/92**

1. L'imposta può essere accertata, liquidata e riscossa dal Comune, ovvero da Ditta Specializzata.

## **TITOLO II**

### **Base Imponibile**

#### **ART. 2 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN CASO DI COSTRUZIONE IN CORSO, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO E DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO.**

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, come definita nelle tabelle allegate al presente regolamento, la quale è considerata fabbricabile, 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.

#### **ART. 2 bis - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

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 dicembre 1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori indicati nelle tabelle allegate al presente regolamento.
2. Le tabelle di cui al precedente comma riportano i valori minimi delle aree fabbricabili avendo riguardo alle zone territoriali di ubicazione, agli indici di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, agli oneri di adattamento del terreno ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
3. Tali tabelle possono essere modificate periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.
4. Qualora il terreno oggetto d'imposta, per ubicazione, forma e dimensioni non consenta o limiti l'edificazione, il valore dell'area fabbricabile potrà essere definito tenendo conto dei fattori che diminuiscono il valore minimo e precisamente:
  - se un terreno edificabile con concessione edilizia singola abbia dimensioni tali da non poter essere utilizzato per fini edificatori, ma sia confinante con altre aree edificabili, il valore riportato nella allegata tabella 02 potrà essere abbattuto del trenta per cento (30%). Nel caso in cui detto terreno sia confinante con aree già edificate o pertinenziali, il valore riportato in tabella 02 potrà essere abbattuto del sessanta per cento ( 60%);

- se la conformazione di un terreno edificabile con concessione edilizia singola sia tale da richiedere consistenti opere di sbancamento atte a renderlo utilizzabile per fini edificatori, il valore riportato in tabella 02 potrà essere abbattuto del venti per cento (20%).
5. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992.
  6. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella stabilita nelle tabelle indicate al comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

## **TITOLO III**

### ***Determinazione delle aliquote e dell'imposta – Riduzioni e detrazioni***

#### **ART. 3 - RIDUZIONE PER I FABBRICATI INAGIBILI**

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 inabitabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e s.m.i..
4. Le condizioni di inagibilità o inabitabilità debbono essere provate nei modi indicati ai punti 2) e 3), mediante l'invio della documentazione al momento in cui si è verificato il fatto e successivamente nei modi e termini di Legge presentare la denuncia di variazione I.C.I.

#### **ART. 3/bis - PARTICOLARI ESENZIONI**

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili indicati nell'art.7 del D. L.vo 30.12.1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni posseduti da gli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Le esenzioni di cui all'art.7, lettera i), del D. L.vo precitato si applicano soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che direttamente utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. L'esenzione si intende applicabile agli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti indicati al precedente comma destinati alle attività indicate nell'articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo n. 504/92 a prescindere dalla natura commerciale delle stesse, fermo restando il permanere delle condizioni attestanti la qualifica di ente non commerciale non avente per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, in conformità a quanto disposto dagli articoli 143, 148 e 149 del D.P.R. n. 917/86;
3. Il diritto all'esenzione è subordinato alla presentazione al Comune da parte dello Ente non commerciale di apposita autocertificazione,, attestante la sussistenza dei requisiti con allegazione della Statuto e, periodicamente, del rendiconto economico e finanziario secondo le disposizioni statutarie onde comprovare l'assenza delle condizioni che ai sensi dell'articolo 149 del DPR 917 del 1986 comportano la perdita della qualifica di ente non commerciale.
4. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

#### **ART. 4 - NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari, oppure i soggetti indicati all'art. 5 (parenti in linea retta fino al secondo grado) hanno, salvo prova contraria, la residenza anagrafica.

#### **ART. 4 bis - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Le cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti e quant'altro costituisce pertinenza di una abitazione principale, anche se iscritti distintamente a catasto, usufruiscono dell'aliquota ridotta prevista per la stessa, purché utilizzati dal titolare dell'unità immobiliare o dai suoi conviventi. L'agevolazione è attribuita ad una sola pertinenza per ogni categoria catastale rientrante in tale fattispecie (C2, C6 e C7 asservite comunque all'abitazione principale) per unità immobiliare.
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 la pertinenza.

#### **ART. 5 - UNITA' IMMOBILIARI EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Sono equiparate alle abitazioni principali:
  - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
  - b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
  - c) 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;
  - d) 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;

Sono altresì equiparate alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti), che occupino tali unità immobiliari come "abitazione principale".

Condizione necessaria al fine di poter equiparare tali unità all'abitazione principale è che i parenti che la occupano costituiscano nucleo familiare a se stante, separato quindi da quello del proprietario.

2. Relativamente alle fattispecie di unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta fino al secondo grado equiparate all'"abitazione principale" ai sensi del comma 1, i proprietari devono presentare specifica autocertificazione su appositi modelli messi a disposizione dell'Ente che dovrà contenere tutti i dati catastali dell'immobile, il nominativo del soggetto beneficiario dell'uso gratuito e la durata del medesimo.

Tale modello deve essere presentato entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta ed ha efficacia fino a quando perdura la medesima situazione.

Qualora si verificano delle variazioni è obbligo del proprietario darne comunicazione all'Ufficio.

#### **ART. 6 - DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Dall' imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 103,29 (lire 200.000) 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. La detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a euro 258,23 (lire 500.000), nel rispetto degli equilibri di bilancio.
3. L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre euro 258,23 (lire 500.000), e fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo. In tal caso, tuttavia, l'aliquota per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente non può essere deliberata in misura superiore a quella ordinaria.
4. Le 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.

#### **ART. 7 - ALLOGGIO NON LOCATO E RESIDENZA SECONDARIA (seconda casa)**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, si intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale "A" (ad eccezione della categoria A/10) non arredata e priva di idoneo contratto di locazione.
2. Per residenza secondaria si intende l'alloggio arredato ma tenuto a disposizione o utilizzato saltuariamente dal proprietario.

#### **ART. 7 bis - ALLOGGIO LOCATO**

1. Le unità immobiliari classificate o classificabili nel gruppo catastale "A" ( ad eccezione della cat. A10 ) e C/6 (di pertinenza) anche se di proprietà di società possono usufruire di aliquote agevolate qualora vengano concesse in locazione a persone residenti o non residenti, con regolare contratto di durata superiore a novanta giorni per anno solare.

L'applicazione dell'aliquota agevolata è subordinata alla presentazione di autocertificazione da parte del proprietario su appositi modelli messi a disposizione dall'Ente. **Tale modello, da presentarsi entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta**, dovrà contenere tutti i dati catastali dell'immobile, il nominativo del conduttore ed il periodo per il quale si protrae tale conduzione.

La comunicazione va rinnovata per ogni anno d'imposta salvo che per i contratti di durata pluriennale; qualora tali contratti vengano rescissi prima della scadenza è obbligo del proprietario darne comunicazione all'Ufficio.

## **TITOLO IV**

### **Norme finali**

#### **ART. 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera i) del D.Lgs. 15.12.97, n. 446, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

#### **ART. 9 - RICHIESTE INFORMAZIONI**

Gli amministratori degli stabili sono tenuti a fornire all'Ufficio Tributi tutte le notizie utili per dati inerenti ai singoli condomini quali soggetti passivi d'imposta.

#### **ART. 10 - DICHIARAZIONI PER AGEVOLAZIONI**

Il contribuente, per usufruire delle agevolazioni previste nel presente regolamento, deve, pena il non riconoscimento, presentare la dichiarazione di variazione ai fini I.C.I. nei termini previsti dall'art. 40 del D.Lgs.n. 504/92

#### **ART. 11 - IMPORTO MINIMO**

Non si procede ad emettere avvisi di liquidazione/accertamento o rimborsi per importi inferiori a Euro 12,00.

#### **ART. 12 - RIMBORSI**

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta 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; il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza (art. 1 comma 164 della Legge 296/2006) Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura indicata dal comma 165 della Legge 296/2006 e dal comma 7 art. 7 del Regolamento generale delle Entrate Tributarie.
2. Le somme liquidate dal comune ai sensi del comma 1 possono, su richiesta del contribuente da comunicare al comune medesimo entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.
3. Non si procede a rimborso sotto la soglia minima stabilita nell'art. 11 comma 1.

**ART. 12 bis - RIMBORSO DELL'IMPOSTA PER SOPRAVVENUTA INEDIFICABILITA' – Art. 13 D.Lgs 504/92; articolo 58 D.Lgs 446/97.**

Per le aree divenute inedificabili al contribuente spetta il rimborso limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto fra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente dieci anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso 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.

**ART. 13 - ISTITUZIONE COMPENSO INCENTIVANTE**

Al personale addetto al Servizio Tributi ai sensi dell'art. 59 comma 1 lettera p) del Dlgs. 15/12/1997 n. 446 viene attribuito un compenso incentivante stabilito con apposito regolamento approvato dalla Giunta Comunale.

**ART. 14**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal **01 gennaio 2010**.