

# COMUNE DI PERRERO

Provincia di Torino

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

*Approvato con deliberazione C.C. n.3 in data 23.2.1999  
Modificato con deliberazione C.C. n.34 in data 28.12.2006*

## INDICE SOMMARIO

Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

*ART. 1 - Aree possedute da coltivatori diretti*

*ART. 2 - Valore delle aree fabbricabili*

*ART. 3 - Diversificazione delle aliquote*

*ART. 4 - Particolare disciplina dell'abitazione principale*

*ART. 5 - Disciplina per i fabbricati rurali*

*ART. 6 - Esenzione per gli enti territoriali e per gli enti non commerciali*

*ART. 6 bis – Particolari esenzioni*

*ART. 7 - Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati*

*ART. 8 - Versamenti*

*ART. 9 - Rimborsi per le aree successivamente divenute inedificabili*

*ART. 10 - Dichiarazioni*

*ART. 11 - Accertamenti*

*ART. 12 - Attività di controllo*

*ART. 13 - Sanzioni*

*ART. 14 - Indennità di espropriazione*

## ARTICOLO 1

### *Aree possedute da coltivatori diretti*

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli 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. Si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi 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. Ai fini dell'agevolazione il soggetto passivo ed i componenti il nucleo familiare devono prestare all'attività agricola una quantità di lavoro corrispondente al 25% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.

## ARTICOLO 2

### *Valore 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Tale valore è determinato secondo quanto stabilito nell'allegata tabella; in questo caso è precluso al comune il potere di accertamento qualora il soggetto passivo abbia versato tempestivamente l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito, relativamente all'anno di imposta per il quale lo stesso versamento è stato effettuato. La Giunta comunale può modificare periodicamente tale tabella, con effetto dagli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione della relativa deliberazione.

## ARTICOLO 3

### *Diversificazione delle aliquote*

1. L'aliquota può essere diversificata, con riferimento ai seguenti casi:

- a) immobili diversi dalle abitazioni;
- b) immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale;
- c) alloggi non locati;
- d) per diverse tipologie di enti senza scopo di lucro;
- e) per le abitazioni principali;
- f) per l'abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizzi come abitazione principale.

2. L'aliquota può essere stabilita 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.

3. L'aliquota può essere stabilita anche in misura inferiore al 4 per mille, a favore di 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 nei centri storici,

ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

#### ARTICOLO 4

##### *Particolare disciplina dell'abitazione principale*

1. Oltre quelle previste dalle leggi si considerano altresì abitazioni principali:

a) le pertinenze dell'abitazione principale (box, garage, cantina, soffitta, ecc.) purché ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale ovvero ad una distanza non superiore a 200 m., ancorché distintamente iscritte in catasto, a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione. Resta fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui alla presente lettera nella facoltà di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale. La determinazione del valore delle pertinenze continua ad essere effettuata secondo i criteri generali;

b) quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale entro il secondo grado, e da questi utilizzata come abitazione principale;

c) l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata.

#### ARTICOLO 5

##### *Disciplina per i fabbricati rurali*

Dal primo gennaio 2000 il Comune rinuncerà al recupero dell'I.C.I. dovuta per le annualità comprese tra il 1994 e il 1999, per i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità, ai sensi del D.P.R. n.139 in data 23.03.1998, purché i contribuenti effettuino, entro la data del 31.12.1999, gli adempimenti previsti dal comma 9 dell'art.9 del D.L.557/93. I requisiti di ruralità di cui innanzi si riferiscono ai soli fabbricati a uso abitativo, mentre le costruzioni strumentali non abitative restano rurali purché utilizzate per attività agricola o per agriturismo e non siano adibite ad attività d'impresa (art.9 comma 3 bis del d.l.557/93).

#### ARTICOLO 6

##### *Esenzione per gli enti territoriali e per gli enti non commerciali*

1. Oltre i casi previsti dalla legge l'esenzione si applica anche:

a) per gli immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali;

b) per i fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario, ed utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

#### ARTICOLO 6 BIS

##### *Particolari esenzioni*

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento, per tre anni di esercizio dell'attività, per gli immobili a destinazione artigianale, industriale e commerciale posseduti (di proprietà di società di persone, società di capitali, società cooperative, enti, associazioni ed imprese individuali, direttamente utilizzate dalle stesse per lo svolgimento della propria attività ad esclusione di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività rientranti nel settore bancario e finanziario) a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario, da neoimprese istituite o per imprese già istituite in caso di trasferimento della sede di svolgimento della propria attività, nei due anni precedenti l'entrata in vigore delle modifiche del presente regolamento.

#### ARTICOLO 7

##### *Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati*

1. Si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati che per la loro condizione strutturale versano in una situazione di particolare degrado fisico e fatiscenza, preesistente o sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione, e di fatto non utilizzati. Allo scopo dovranno essere valutati lo stato di conservazione:

a) delle strutture verticali, in particolare la presenza di lesioni in parete, d'angolo, nelle fondazioni o diffuse, che possano costituire pericolo a cose o persone con rischi di crollo;

b) delle strutture orizzontali, come i solai, gli archi, le volte, le tamponature, i tramezzi;

c) della copertura;

d) delle scale.

Le caratteristiche di fatiscenza, di cui alla presente norma, potrà essere autocertificata dal contribuente mediante dichiarazione successivamente verificabile dall'ufficio tecnico comunale.

#### ARTICOLO 8

##### *Versamenti*

1. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

2. Ove si verificassero particolari situazioni causate da gravi calamità naturali, con deliberazione del Consiglio comunale, potranno essere differiti i termini dei versamenti previsti dalle disposizioni legislative.

3. L'imposta dovuta deve essere corrisposta:

a) mediante versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il comune ovvero su apposito conto corrente postale intestato al predetto concessionario;

- b) mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale, utilizzando gli appositi moduli predisposti dal comune;
- c) mediante versamento diretto in Tesoreria comunale;
- d) per il tramite del servizio bancario.

#### ARTICOLO 9

##### *Rimborsi per le aree successivamente divenute inedificabili*

1. Il contribuente può richiedere al comune il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili, entro il termine di tre anni dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge, la divenuta inedificabilità. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto tra vivi, e comunque per un periodo non eccedente i cinque anni. Può farsi luogo al rimborso solo alle seguenti condizioni:

- a) il vincolo di inedificabilità deve perdurare per almeno tre anni;
- b) non devono essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di alcun tipo di intervento;
- c) il vincolo di inedificabilità deve avere caratteristiche di definitività.

#### ARTICOLO 10

##### *Dichiarazioni*

1. L'obbligo di presentazione della dichiarazione e/o della denuncia di variazione, di cui al comma 4 dell'art. 10 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è soppresso.

2. I soggetti passivi devono comunicare, su apposito modulo predisposto dal Comune, entro il termine di 90 giorni, ogni acquisto, cessazione o modificazione di soggettività passiva. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata comunicazione congiunta; per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2), del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la comunicazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

#### ARTICOLO 11

##### *Accertamenti*

1. Per gli anni precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati sono eliminate.

2. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta dovuta il comune emette motivato avviso di accertamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi; l'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

3. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218.

ARTICOLO 12  
*Attività di controllo*

1. Le modalità relative all'attività di controllo, accertamento e censimento degli immobili comunali sono decise dalla Giunta comunale con propria deliberazione, sentito il funzionario responsabile.

2. L'attività di controllo può essere effettuata:

*a)* con utilizzazione diretta della struttura comunale: in questo caso la Giunta comunale fisserà gli indirizzi ed i criteri direttivi in base ad indicatori obiettivi di evasione per le diverse tipologie di immobili, nonché della complessità delle singole operazioni accertative. Delle relative linee operative dovrà essere formato apposito progetto finalizzato. In questo caso può essere destinato al personale addetto un compenso incentivante da un minimo dell'1% ad un massimo del 2% del maggior gettito accertato. La giunta, in sede di approvazione del progetto fisserà la misura ed i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso;

*b)* con affidamento dell'incarico a ditta esterna: delle relative linee operative dovrà essere formato apposito progetto finalizzato, in linea con il capitolato speciale di appalto, che evidenzierà i diversi compiti e funzioni di competenza della struttura comunale e della ditta aggiudicataria. In questo caso può essere destinato al personale addetto, in rapporto al maggior carico di lavoro, un compenso incentivante da un minimo dello 0,5% ad un massimo dell'1% del maggior gettito accertato. La Giunta, in sede di approvazione del progetto, fisserà la misura ed i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso.

3. La Giunta comunale ed il funzionario responsabile cureranno comunque il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

ARTICOLO 13  
*Sanzioni*

1. Oltre alle sanzioni previste dalle disposizioni legislative, per la omessa, infedele o tardiva presentazione della comunicazione di cui al comma 2, dell'articolo 9, per ogni unità immobiliare, si applica una sanzione amministrativa pari a lire 200.000.

ARTICOLO 14  
*Indennità di espropriazione*

1. In caso di espropriazione di area fabbricabile, qualora il valore dell'area computata sull'imposta pagata sia inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti, la stessa indennità è ridotta ad un importo pari al valore per cui è stata pagata l'imposta.