



COMUNE DI FIORANO AL SERIO

Provincia di Bergamo

Via G. Sora, 13

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Adottato con deliberazione consiliare n. 45 del 24.11.1998 e modificato con deliberazioni consiliari n.10 del 20/04/2001, n. 2 del 18.02.2005 e n. 49 del 29.11.2005

INDICE

Articolo 1	Definizione di aree fabbricabili
Articolo 2	Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto
Articolo 3	Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto
Articolo 4	Base imponibile delle aree fabbricabili
Articolo 5	Diversificazione delle aliquote
Articolo 6	Particolare disciplina dell'abitazione principale
Articolo 7	Esenzione per gli enti territoriali e per gli enti non commerciali
Articolo 8	Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati
Articolo 9	Versamenti
Articolo 10	Rimborsi per le aree successivamente divenute in edificabili
Articolo 11	Dichiarazioni
Articolo 12	Accertamenti
Articolo 13	Attività di controllo
Articolo 14	Sanzioni
Articolo 15	Indennità di espropriazione
Articolo 16	Leggi ed atti regolamentari
Articolo 17	Entrate in vigore

Art. 1

Definizione di area fabbricabile

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.

2. Sono altresì considerate edificabili:

- a) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però - in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate - si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
- b) soppresso con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29.11.2005**
- c) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n° 457; d) in generale, tutte le aree che presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dalla vigente normativa agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

3. Non sono considerate edificabili:

- a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dalla legge e le aree che ne costituiscono pertinenze;
- b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
- c) i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento degli animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti e condotti da persone fisiche esercenti attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'art. 11, legge n°9/1963, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Ai fini dell'agevolazione il soggetto passivo e i componenti il nucleo familiare devono prestare attività agricola una quantità di lavoro corrispondente almeno al 60% del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente.

Art. 2

Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione e aumentati del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) e in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
- 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria), B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

2. Per gli immobili di interesse storico o artistico la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa di estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, il moltiplicatore pari a 100.

3. Quest'ultimo sarà applicato anche per le unità immobiliari le cui destinazioni comportano un moltiplicatore diverso, qualora il titolare invochi il beneficio fiscale di cui al precedente comma.

Art. 3

Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto

1. Per i fabbricati non iscritti in catasto, 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 proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con D.M. 19.4.1994, n° 701.

2. In mancanza della rendita proposta a norma del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.

Art. 4

Base imponibile 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. 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.

Art. 5

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 utilizza come abitazione principale.

2. Soppresso con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29.11.2005

3. L'aliquota può essere stabilita nella misura del quattro 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 attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

4. L'aliquota può essere stabilita anche in misura inferiore al quattro 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 nel centro storico, 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.

Art. 6

Particolare disciplina dell'abitazione principale

1. Oltre le fattispecie previste dalle leggi vigenti si considera abitazione principale 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.
2. E' ammessa ai benefici fiscali spettanti per l'abitazione principale una sola autorimessa o box o posto auto e una sola cantina per ogni unità immobiliare adibita a tale scopo, sia per quanto concerne l'applicazione dell'aliquota, sia per quanto concerne la detrazione per abitazione principale. Il beneficio di cui al periodo precedente spetta anche qualora l'autorimessa sia dislocata in uno stabile diverso rispetto all'abitazione principale.

Art. 7

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 T.U.I.R.(DPR n° 917/1986 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 n° 222/1985.

Art. 8

Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati

1. Si considerano inagibili e 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 dovrà essere valutato 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.

Art. 9

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 può essere corrisposta mediante versamento diretto al concessionario della riscossione ovvero sullo specifico conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale.

Art. 10

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 quattro anni dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge, la divenuta inedificabilità. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata (maggiorata degli eventuali interessi nella misura legale) dall'ultimo atto di acquisto dell'area tra vivi, e comunque per un periodo non eccedente i dieci 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 qualsiasi tipo di intervento; c) il vincolo di inedificabilità deve avere caratteristiche di definitivi.

Art. 11

Dichiarazioni

1. L'obbligo di presentazione della dichiarazione e/o della denuncia di variazione (art.11, comma 4 D.Lgs. n° 504/1992) è soppresso.
2. I soggetti passivi devono comunicare, su apposito modulo predisposto dal Comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verifica, ogni acquisto, cessazione o modificazione di soggettività passiva, nonché ogni causa che abbiano determinato il diritto ad un'esenzione ovvero quelle che lo hanno fatto cessare. 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'art. 1117, n. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la comunicazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini;
3. Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero presentate al Comune che, in questo ultimo caso, è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il Comune invita l'interessato a regolarizzarla, assegnandoli un termine non inferiore a quindici giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.
4. Il funzionario responsabile del tributo ricorda, con opportune modalità, alla cittadinanza l'esecuzione dell'adempimento previsto da questo articolo almeno trenta giorni prima della scadenza.

Art. 12

Accertamenti

1. Per gli anni precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento le operazioni di controllo formale sulla base dei dati e degli 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 (compresi gli 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 D.Lgs.n° 218/1997.

Art. 13

Attività di controllo

1. Le modalità relative attività di controllo, accertamento e censimento degli immobili comunali sono decise dalla Giunta comunale con propria deliberazione, sentito il funzionario responsabile.
2. Attività di controllo può essere effettuata: a) con utilizzazione diretta della struttura comunale: in questo caso la Giunta comunale fisserà gli indirizzi e i criteri direttivi in base ad oggettivi indicatori di evasione per le diverse tipologie di immobili, nonché della complessità delle singole operazioni di accertamento. Le suddette linee operative possono essere oggetto di apposito progetto finalizzato. In questo caso può essere destinato al personale addetto un compenso incentivante da un minimo dell'uno per cento a un massimo del due per cento del maggiore gettito accertato. La Giunta, in sede di approvazione del progetto, fisserà la misura e i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso; b) con affidamento di un incarico esterno: in linea con il contenuto del capitolato speciale d'appalto, sarà approvato un apposito progetto finalizzato che evidenzierà i diversi compiti e funzioni di competenza della struttura comunale e dell'impresa aggiudicataria. In questo caso può essere destinato al personale comunale addetto, in rapporto al maggior carico di lavoro, un compenso incentivante da un minimo dello 0,5% a un massimo dell'uno per cento del maggior gettito accertato. La Giunta, in sede di approvazione del progetto, fisserà la misura e i criteri per l'assegnazione di detto compenso, in relazione allo stato di avanzamento dello stesso.
3. La Giunta comunale e 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.

Art. 14

Sanzioni

1. Per l'applicazione delle sanzioni derivanti dall'inosservanza delle norme contenute nel presente regolamento e di quelle previste dalla legge si fa riferimento a quanto disposto dall'apposito regolamento sulle sanzioni tributarie.

Art. 15

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 a un importo pari al valore per il quale è stata pagata l'imposta.

Art. 16

Leggi ed atti regolamentari

1. Per quanto non è espressamente previsto dal presente Regolamento saranno osservati, in quanto applicabili:

- a) le leggi ed i Regolamenti statali vigenti in materia;
- b) le leggi ed i Regolamenti regionali;
- c) i Regolamenti comunali.

Art. 17

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2006.