

**COMUNE DI SAN GERMANO CHISONE**  
**PROVINCIA DI TORINO**



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

Approvato con deliberazione del C.C. n. 6 del 09 Febbraio 2004  
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 26 Febbraio 2009

## SOMMARIO

- Articolo 1 Ambito di applicazione
- Articolo 2 Agevolazioni per terreni considerati non fabbricabili utilizzati per attività agro-silvo-pastorali
- Articolo 3 Esenzione per gli immobili utilizzati enti non commerciali
- Articolo 4 Diversificazione delle aliquote
- Articolo 5 Particolare disciplina dell'abitazione principale
- Articolo 6 Pertinenze delle abitazioni principali
- Articolo 7 Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Articolo 8 Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati
- Articolo 9 Modalità di versamento dell'imposta
- Articolo 10 Comunicazione delle variazioni
- Articolo 11 Attività di controllo
- Articolo 12 Attività di controllo per gli anni d'imposta precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento
- Articolo 13 Modalità per l'effettuazione dei controlli
- Articolo 14 Indennità di espropriazione

## **Articolo 1**

### **Ambito di applicazione**

- (1) Il presente regolamento, disciplina l'imposta comunale sugli immobili di cui al D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, e successive modificazioni e integrazioni, per gli aspetti che gli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 demandano alla potestà dei comuni.
- (2) Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni previste dalla legge.

## **Articolo 2**

### **Agevolazioni per terreni considerati non fabbricabili utilizzati per attività agro-silvo-pastorali**

- (1) Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 446/97, non sono considerati fabbricabili ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 504/92, i terreni 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, alle seguenti condizioni:
  - a) in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 58, comma 2, del D.Lgs. 446/1997, il soggetto passivo dell'imposta deve essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, iscritto negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 09.01.1963, n. 9, con obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;
  - b) la quantità o qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, deve comportare un reddito superiore al 75% del reddito lordo totale prodotto nell'anno precedente ai fini delle imposte dirette.
- (2) La presenza dei requisiti richiesti, ai fini dell'agevolazione di cui al comma precedente, deve essere comunicata entro il mese di giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo dell'imposta. Essa avrà valore di autocertificazione per quanto dichiarato, su apposito modulo predisposto dal comune. L'agevolazione suddetta decade con il cessare di una qualsiasi delle condizioni sopra richiamate.

## **Articolo 3**

### **Esenzione per gli immobili utilizzati da enti non commerciali**

- (1) Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 446/1997, l'esenzione dall'ICI prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, compete esclusivamente ai fabbricati, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dell'ente non commerciale utilizzatore.

## **Articolo 4**

### **Diversificazione delle aliquote**

- (1) La Giunta Comunale, nell'ambito della definizione delle aliquote d'imposta, può provvedere alla diversificazione delle aliquote in tutte le ipotesi previste dalle disposizioni di legge con eventuali modifiche per le detrazioni purché nell'ambito dei limiti posti dalla legge.

## **Articolo 5**

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

- (1) In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale considerate tali per espressa previsione legislativa, si considerano abitazioni principali, esclusivamente agli effetti dell'applicazione dell'aliquota eventualmente ridotta i seguenti fabbricati:
  - a) le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado che hanno in essa la residenza;
  - b) l'abitazione locata, con contratto registrato, a soggetto che ha in esso la residenza;
  - c) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
  - d) l'abitazione posseduta da un soggetto che il regolamento anagrafico obbliga a risiedere in altro comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai famigliari del soggetto passivo;
- (2) Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione dell'equiparazione all'abitazione principale, anche mediante dichiarazione sostitutiva da presentarsi entro la scadenza dei termini previsti per il pagamento dell'acconto.
- (3) Qualora due o più unità abitative contigue, distintamente censite a catasto, siano utilizzate cumulativamente a titolo di abitazione principale dal titolare del diritto reale sugli stessi, la detrazione spettante verrà applicata una sola volta, cioè indipendentemente dal fatto che venga presentata o meno al catasto richiesta di fusione delle unità immobiliari.
- (4) Nei casi previsti dal comma 3, qualora a seguito della fusione delle unità immobiliari il Catasto attribuisca all'immobile una rendita che dia origine ad una maggiore imposta rispetto a quanto risultante precedentemente alla fusione, si farà luogo al recupero della maggiore imposta dovuta senza l'applicazione di sanzioni.

## **Articolo 6**

### **Pertinenze delle abitazioni principali**

- (1) Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto, nel limite massimo di due pertinenze per ogni abitazione principale, classificate come C/6 o C/2.. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente 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.
- (2) Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina anche se non ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.
- (3) Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni effetto stabilito dal D.Lgs. 504/92, ivi compresa la determinazione per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso D.Lgs.. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

- (4) Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari .
- (5) Le norme di cui presente articolo si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 504/92, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

### **Articolo 7** **Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

- (1) La Giunta Comunale, su proposta dell'ufficio tecnico comunale, con apposito provvedimento, determina annualmente per zone territoriali omogenee, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, avendo riguardo alle zone territoriali di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del territorio necessari per la costruzione, secondo le indicazioni della tabella allegata al presente regolamento (all. 1), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. La deliberazione della Giunta Comunale ha effetto sino alla sua revoca, modificazione o integrazione.
- (2) Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, é il valore venale in comune commercio, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1 dalla Giunta Comunale.
- (3) Qualora il contribuente abbia calcolato e versato l'imposta con riferimento ad un valore superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso.
- (4) In deroga a quanto disposto dal comma 2 del presente articolo, qualora il soggetto passivo - nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito variazioni rilevanti ai fini del valore commerciale - abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore al 20% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.
- (5) Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato; la base imponibile é costituita dal valore dell'area, secondo la tabella allegata al presente regolamento (all. 1), la quale é 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 é comunque utilizzato.

### **Articolo 8** **Caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati**

- (1) Ai fini della riduzione del 50% dell'imposta dovuta, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.Lgs. 504/92, come sostituito dall'art. 3, comma 55, della legge 662/1996, si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati che presentino un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante o fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento, anche con diversa destinazione d'uso, e le caratteristiche di inagibilità o inabitabilità possono riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari.

- (2) In particolare, si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati che presentino le seguenti caratteristiche:
- a) immobili che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti, a condizione che non siano effettivamente utilizzati. A titolo esemplificativo, si possono ritenere diroccati, pericolanti e fatiscenti gli immobili che presentino le seguenti condizioni:
    - strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crolli;
    - strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a persone o cose, con rischio di crollo totale o parziale;
    - edifici per i quali é stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino, atta ad evitare danni a cose o persone;
    - edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili con l'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti di finitura del fabbricato (infissi, servizi igienici, allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc...);
- (3) L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, che potrà avvalersi della consulenza di tecnici specializzati, su richiesta ed a spese del proprietario o titolare di diritto reale;
  - b) da parte del contribuente mediante autocertificazione.
- (4) Nel caso previsto dalla lettera a) del comma 3, il rimborso della spesa a carico del richiedente é fissata in € 100,00 (oltre l'eventuale rimborso dell'onere sostenuto per la consulenza dei tecnici specializzati). Nel caso di cui alla lettera b) del comma 3 il Comune si riserva di verificare la veridicità della dichiarazione presentata nelle forme previste dalla legge.
- (5) Il diniego della dichiarazione di inagibilità o inabitabilità, qualora il degrado dell'immobile sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ha valore unicamente ai fini dell'applicazione dell'agevolazione sull'imposta.
- (6) Nel caso in cui le caratteristiche di inagibilità o inabitabilità riguardino singole unità immobiliari, le riduzioni d'imposta di cui al comma 1 saranno applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili, e non all'intero edificio.

## **Articolo 9**

### **Modalità di versamento dell'imposta**

- (1) Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. i), del D.Lgs. 446/1997 i pagamenti dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati, purché l'I.C.I. relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
- (2) Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera n) del D.Lgs. 446/97 i pagamenti possono essere effettuati:
- a) ~~mediante versamento diretto al concessionario della riscossione o su apposito conto corrente postale intestato al predetto concessionario;~~ (abrogato)
  - b) mediante versamento o bonifico presso la tesoreria comunale;
  - c) mediante conto corrente postale intestato al comune di San Germano Chisone.

- (3) Ove si verificassero particolari situazioni causate da gravi calamità naturali, con deliberazione della Giunta Comunale potranno essere differiti i termini previsti dalle disposizioni legislative .

## **Articolo 10**

### **Comunicazione delle variazioni**

- (1) Al fine di semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento dell'imposta comunale sugli immobili di ridurre gli adempimenti a carico dei contribuenti e di potenziare l'attività di controllo sostanziale:
- a) è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione o denuncia di variazione, stabilito dall'art. 10, comma 4, del D.Lgs. 504/1992.
  - b) conseguentemente sono eliminate:
    - le operazioni di liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà, incompletezza o inesattezza della dichiarazione, di accertamento di ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, di cui all'art. 11, commi 1 e 2 del predetto D.Lgs. 504/92;
    - le sanzioni per omessa presentazione o per infedeltà della dichiarazione, di cui all'art. 14, commi 1 e 2 del D.Lgs. 504/92, come sostituito dall'art. 14 del D.Lgs. 18.12.1997, n. 473;
  - c) é introdotto l'obbligo del contribuente di comunicare al comune gli acquisti, cessazioni o modificazioni di soggettività passiva, intervenuti nel corso dell'anno; tale comunicazione, deve essere effettuata, anche a mezzo posta, mediante l'utilizzo dei moduli predisposti dall'ufficio tributi entro la data di scadenza di pagamento della prima rata dell'imposta (acconto) dell'anno successivo a quello in cui si é verificato l'evento. La comunicazione non assume il valore di dichiarazione ed ha mera funzione di supporto, unitamente agli altri dati ed elementi in possesso del comune, per l'esercizio dell'attività di accertamento sostanziale di cui ai successivi articoli; essa deve contenere la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata, con l'indicazione della causa che ha determinato i predetti mutamenti di soggettività passiva; per la sua mancata o tardiva trasmissione si applica la sanzione amministrativa da € 100,00 riferita a ciascuna unità immobiliare;
  - d) resta fermo l'obbligo, per il contribuente, di eseguire in autotassazione, entro le scadenze previste dalla legge, il versamento, rispettivamente in acconto ed a saldo, dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento continua ad essere effettuato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del comune;
  - e) la comunicazione di cui alla lettera c) del presente articolo può essere fatta congiuntamente da tutti i titolari con l'indicazione delle quote di proprietà, o da uno solo degli stessi, con l'indicazione dei dati relativi a tutti i contitolari e delle relative quote di possesso.

## **Articolo 11**

### **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) La Giunta Comunale, tenendo anche conto delle capacità operative dell'ufficio tributi individua, per ciascun anno di imposta, sulla base di criteri informati a principi di equità e di efficienza, i gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo, assicu-

rando che, nell'ambito di una programmazione pluriennale, i diversi gruppi omogenei individuati vengano esaminati con criteri di rotazione.

- (3) Il funzionario responsabile I.C.I., in ottemperanza alle scelte operate dalla Giunta Comunale: verifica, servendosi di ogni elemento e dato utile, ivi comprese le comunicazioni di cui alla precedente lettera c) del comma 1 dell'art. 10, anche mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari, la situazione di possesso del contribuente, rilevante ai fini I.C.I., nel corso dell'anno di imposta considerato; determina conseguentemente la complessiva imposta dovuta e, se riscontra che il contribuente non l'ha versata, in tutto od in parte, emette, motivandolo, apposito atto denominato "avviso di accertamento per omesso versamento I.C.I." con l'indicazione dell'ammontare d'imposta ancora da corrispondere e dei relativi interessi e sanzioni.
- (4) Sull'ammontare di imposta che viene a risultare non versato in modo tempestivo, entro le prescritte scadenze, o reso tempestivo mediante il perfezionamento del ravvedimento operoso ai sensi delle lettere a) o b) dell'art. 13 del D.Lgs. 18.12.1997, n. 472 e successive modificazioni, si applica la sanzione amministrativa del 30%, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 18.12.1997, n. 471. La sanzione é irrogata con l'avviso indicato nel precedente comma 3.
- (5) Alle sanzioni amministrative di cui al comma 4 del presente articolo ed alla lettera c) del comma 1 dell'art. 10 non é applicabile la definizione agevolata (riduzione ad un quarto) prevista dagli art. 16, comma 3, e 17, comma 2, del D.Lgs. 472/1997, né quella prevista dall'art. 14, comma 4, del D.Lgs. 504/1992, come sostituito dall'art. 14 del D.Lgs. 473/1997.
- (6) L'avviso di cui al comma 3 del presente articolo, deve essere notificato, anche a mezzo posta, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.
- (7) Le somme dovute a titolo di liquidazione possono essere versate, a richiesta scritta del contribuente, in un massimo di quattro rate, la prima con scadenza entro il termine indicato sui provvedimenti e le successive a cadenza trimestrale. A queste ultime rate saranno applicati gli interessi al saggio legale, calcolati dalla data di scadenza di cui sopra. L'ipotesi di cui sopra si applica esclusivamente per liquidazioni complessivamente di importo superiore a € 300,00 notificate nella stessa data a uno o più componenti il nucleo familiare, come risultante dagli archivi anagrafici del nostro o di altri comuni.

## **Articolo 12**

### **Attività di controllo per gli anni d'imposta precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento**

- (1) Le disposizioni di cui agli articoli 9 e 10 precedenti si applicano per gli immobili per i quali questo comune é soggetto attivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 504/1992, ed hanno effetto per l'anno di imposta 1999 e successivi.
- (2) Per gli anni d'imposta 1998 e precedenti continua ad applicarsi il procedimento di accertamento disciplinato dal D.Lgs. 504/1992, con conseguente emissione degli avvisi di liquidazione sulla base della dichiarazione, degli avvisi di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, degli avvisi di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione ed irrogazione delle corrispondenti sanzioni.
- (3) Per gli anni di imposta 1998 e precedenti, la Giunta Comunale può fissare dei criteri selettivi con riferimento ad alcuni anni di imposta per l'effettuazione delle operazioni di liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione.

**Articolo 13**  
**Modalità per l'effettuazione dei controlli**

- ~~(1) — L'attività di controllo di cui ai precedenti articoli 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 di controllo. Delle relative linee operative dovrà essere formato apposito progetto finalizzato. Al personale incluso nel progetto viene destinato un compenso incentivante determinato in una percentuale predefinita dal maggior gettito accertato. La Giunta Comunale, 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 d'appalto, che evidenzierà i diversi compiti e funzioni di competenza della struttura comunale e della ditta aggiudicataria. In questo caso viene destinato al personale addetto alla collaborazione con la ditta esterna, in rapporto al maggior carico di lavoro, un compenso incentivante determinato in una percentuale predefinita dal maggior gettito accertato. La Giunta Comunale, 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.~~
- ~~(2) — La giunta comunale ed il funzionario responsabile cureranno comunque 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.~~

**Articolo 13**  
**Compenso incentivante al personale**

- (1) È istituito, in questo comune, finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributario e alla produttività del personale, un fondo speciale alimentato ogni anno con l'accantonamento di un importo da determinare annualmente dalla Giunta Comunale fino ad un massimo del 5 % delle riscossioni dell'imposta comunale sugli immobili.**
- (2) Le somme di cui al comma 1, entro il 31 dicembre di ogni anno, saranno ripartite dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo, nel rispetto di criteri di precedenza e di equità dalla stessa prestabiliti**

**Articolo 14**  
**Indennità di espropriazione**

- (1) In caso di espropriazione di area fabbricabile, qualora il valore dell'indennità di espropriazione, determinato secondo le disposizioni di legge, sia superiore al valore dell'area preso a riferimento dal proprietario per il calcolo dell'imposta comunale sugli immobili, l'indennità di espropriazione é ridotta ad un importo pari al valore sul quale é stata pagata l'imposta.**