

**COMUNE DI PRAROSTINO**  
**Provincia di Torino**  
\*\*\*\*\*

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

Approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 4 del 2.02.2004

Modificato con deliberazione del consiglio comunale n. 19 del 26.04.2004

## **ART.1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il presente regolamento, disciplina l'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni e integrazioni, per gli aspetti che gli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 demandano alla potestà dei comuni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni previste dalla legge.

## **ART. 2 - AGEVOLAZIONI PER TERRENI CONSIDERATI NON FABBRICABILI UTILIZZATI PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI**

1. Ai sensi dell'art. 59 comma 1, lett. a) del decreto legislativo 446/97, non sono considerati fabbricabili ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) del decreto legislativo 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 decreto legislativo 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 9 gennaio 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 30% 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, con 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.

## **ART. 3 - ESENZIONE PER GLI IMMOBILI UTILIZZATI DA ENTI NON COMMERCIALI E DEGLI IMMOBILI POSSEDUTI DA ENTI PUBBLICI**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. c) del decreto legislativo 446/1997, l'esenzione dall'ICI prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 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.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. b, sono esenti dal pagamento dell'ICI tutti gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalla Provincia, dagli altri comuni, dalla comunità montana, dai consorzi tra detti enti, dalle aziende sanitarie locali, anche se non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

#### **ART. 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.

#### **ART. 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 ridotta i seguenti fabbricati:
  - a) le pertinenze relative all'abitazione principale, nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 6 del presente regolamento;
  - b) 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;
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 di notorietà da presentarsi entro la scadenza dei termini previsti per il pagamento dell'acconto. Nell'anno di prima applicazione del presente regolamento, tale termine è prorogata alla data di pagamento del saldo.

#### **ART. 6 – DISCIPLINA DELLE PERTINENZE**

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, alle pertinenze si applica l'aliquota stabilita per l'immobile cui le pertinenze accedono.
2. L'estensione dell'eventuale aliquota agevolata stabilita per un immobile alle relative pertinenze è possibile alle seguenti condizioni, da considerarsi cumulativamente, e non alternativamente:
  - a) - che il bene immobile da qualificarsi come pertinenza sia accatastato come C6 o C7;
  - b) - che il bene immobile da qualificarsi come pertinenza sia identificato a catasto sullo stesso mappale, o a mappale confinante, dell'immobile cui accede;
  - c) - che il bene immobile da qualificarsi come pertinenza sia utilizzato direttamente dal proprietario o dai proprietari dell'immobile cui accede e comunque non sia fruibile in maniera autonoma rispetto a quest'ultimo.
3. La condizione di cui alla lettera c) del secondo comma del presente articolo è autodichiarata dall'interessato a fruire dell'applicazione dell'aliquota agevolata; sul contenuto delle autodichiarazioni gli uffici potranno disporre dei controlli in loco.
4. In ogni caso, non sarà estesa alle pertinenze alcuna agevolazione concernente la detrazione spettante agli immobili adibiti ad abitazione principale.

#### **ART. 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, è 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. **(abrogato con deliberazione del consiglio comunale n. 19 del 26.04.2004)**
5. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato; la base imponibile è costituita dal valore dell'area, secondo la tabella allegata al presente regolamento (all. 1), 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. 8 - CARATTERISTICHE DI FATISCENZA DEI FABBRICATI**

1. Ai fini della riduzione del 50% dell'imposta dovuta, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del decreto legislativo 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 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:
  - Immobili che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ed ai sensi delle disposizioni vigenti 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:
    - a) strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crolli;

- b) 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;
  - c) edifici per i quali é stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino, atta ad evitare danni a cose o persone;
  - d) 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...);
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 e a spese del proprietario o titolare di diritto reale;
  - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.p.r. 445/2000.
4. Nel caso previsto dalla lettera a) del comma 3, la misura del rimborso della spesa a carico del richiedente è determinato annualmente con deliberazione della Giunta Comunale; nel caso di cui alla lettera b) del comma 3 il comune si riserva di verificare la veridicità della dichiarazione presentata, mediante l'ufficio tecnico comunale o mediante tecnici liberi professionisti appositamente incaricati.
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.

#### **ART. 9 - MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA**

- 1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 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'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
- 2. Con il provvedimento annuale che disciplina le aliquote e le detrazioni, l'amministrazione determina, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera n) del decreto legislativo 446/97, le modalità di versamento dell'imposta, scegliendo tra le seguenti possibilità, non necessariamente alternative:
  - a) mediante versamento diretto al concessionario della riscossione o su apposito conto corrente postale intestato al predetto concessionario;
  - b) mediante versamento o bonifico presso la tesoreria comunale;
  - c) mediante conto corrente postale intestato al comune di Prarostino
  - d) mediante l'utilizzo di strumenti informatici o telematici:

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.

#### **ART. 10 - ATTIVITA' 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, assicurando che, nell'ambito di una programmazione pluriennale, i diversi gruppi omogenei individuati vengano esaminati con criteri di rotazione;
3. Il funzionario responsabile ICI, in aderenza alle scelte operate dalla giunta: verifica, servendosi di ogni elemento e dato utile, anche mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari, la situazione di possesso del contribuente, rilevante ai fini ICI, nel corso dell'anno di imposta considerato; determina la conseguente, complessiva imposta dovuta, e se riscontra che il contribuente non l'ha versata, in tutto od in parte, emette, motivandolo, un apposito atto denominato "avviso di accertamento per omesso versamento ICI" con l'indicazione dell'ammontare d'imposta ancora da corrispondere e dei relativi interessi;
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 dlgs. n. 472 del 18.12.1997 e successive modificazioni, si applica la sanzione amministrativa del 30%, ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 471 del 18.12.1997. La sanzione è 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) dell'art. 9 non è applicabile la definizione agevolata (riduzione ad un quarto) prevista dagli art. 16, comma 3, e 17, comma 2, del decreto legislativo 472/1997, né quella prevista dall'art. 14, comma 4, del decreto legislativo 504/1992, come sostituito dall'art. 14 del decreto legislativo 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.

#### **ART. 11 - MODALITA' 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 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 può essere destinato un compenso incentivante determinato in una percentuale predefinita del 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 può essere 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 del 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.

## **ART. 12 - INDENNITA' 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





