

# *Comune di Clavesana*

*Provincia di Cuneo*

**UFFICIO TRIBUTI**

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA  
COMUNALE SUGLI IMMOBILI – I.C.I.**

## **CAPO I NORME GENERALI**

### **Art. 1**

#### **Oggetto e scopo del regolamento.**

1. Il presente regolamento integra le norme di legge che disciplinano l'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. In particolare, con il presente regolamento, viene esercitata la potestà regolamentare attribuita ai comuni con il combinato disposto degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, nonché dell'art. 50 della legge 27 dicembre 1997, n. 449.

3. Le norme del presente regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

### **Art. 2**

#### **Presupposto dell'imposta**

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso, così come definito dal successivo articolo 3, di fabbricati, di aree fabbricabili e terreni agricoli, siti nel territorio del comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

### **Art. 3**

#### **Definizione di fabbricati ed aree**

1. Ai fini dell'imposta di cui al precedente articolo 2:

- a) Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione o quella che ne costituisce pertinenza: il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato; al fine del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa, devono soddisfare le condizioni dettate dall'art.9 commi 3 e seguenti del decreto-legge 30 dicembre 1993 n.557 convertito dalla legge 26 febbraio 1994 n.133 come integrati dall'art.2 comma 37 del Decreto Legge n.262 del 3 ottobre 2006 convertito dalla legge 286/06 (i fabbricati rurali devono essere detenuti da soggetti che rivestono la qualifica di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese di cui alla legge 580/93) e da ultimo sostituiti dall'art.42-bis della legge di conversione n.222/2007 del D.L. 1° ottobre 2007 n.159.
- b) Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti per intero, a titolo di proprietà o altro diritto reale, da coltivatori diretti o da

imprenditori agricoli a titolo professionale il cui reddito agrario rappresenta almeno il 60 per cento del reddito fiscale complessivo da lavoro computandosi anche il reddito da pensione diversa da quella agricola, e sono soddisfatte le altre condizioni poste dall'art.58 del decreto legislativo n.446 del 1997 e successive modificazioni ed integrazioni, purché tali terreni siano dai medesimi condotti e su di essi persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il Comune è tenuto a comunicare al contribuente il divenire dell'edificabilità del suolo posseduto, mediante notifica a mezzo del servizio postale. Il responsabile del settore tecnico su richiesta del contribuente attesta se un'area è fabbricabile in base ai criteri di cui sopra.

c) Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti di terreno, condotti da non imprenditori agricoli, i cui prodotti sono utilizzati per uso proprio del possessore o della propria famiglia.

Relativamente alle modalità di applicazione dell'Imposta ai terreni agricoli, si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art.11 della legge 9 gennaio 1963 n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia (iscrizione alla Camera di Commercio e pagamento dei contributi SCAU).

#### **Art. 4** **Base imponibile**

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al precedente art.2.

2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è determinato applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché le rivalutazioni stabilite con atto normativo generale.

3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art.7 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazione, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti di aggiornamento stabiliti ogni anno dal Ministero delle Finanze e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con il decreto del ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali ed estensione della procedura prevista nel terzo periodo dell'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo n.504/92; in mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

4. Secondo quanto disposto dall'art.2 comma 40 Decreto Legge n.262 convertito dalla Legge n. 286 del 24.11.2006, nelle unità immobiliari censite nella categoria catastale E non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale;

5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri di eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. La Giunta determina il valore minimo delle aree edificabili. Il contribuente qualora abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella derivante dall'applicazione dei valori minimi stabiliti dalla Giunta, non ha diritto ad alcun rimborso relativamente all'eccedenza dell'imposta versata. Secondo quanto disposto dall'art.11 quaterdecies comma 16 del DL 203/2005 un'area è da considerarsi edificabile anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi se ciò risulta dallo strumento urbanistico generale.

6. In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

7. In caso di demolizione del fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art.31, comma 1, lettere c, d, e, della legge 5 agosto 1978, n. 457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero edilizio, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

8. Per i terreni agricoli, il valore è calcolato applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto al primo gennaio dell'anno di imposizione aumentato delle rivalutazioni stabilite con atto normativo generale, un moltiplicatore pari a settantacinque.

9. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla Legge n. 1089 del 1939 e successive modificazioni, in quanto destinati ad abitazione e non strumentali per l'esercizio di un'attività economica, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'art.5, comma 2, del D. L.vo n. 504 del 30.12.1992

## **Art. 5 Esenzioni**

1. Sono esenti dal pagamento dell'imposta i terreni agricoli poiché ricadono in aree di collina depressa delimitate ai sensi dell'art. 15 legge 27 dicembre 1977 n. 984 così come stabilito dalla deliberazione C.R. 12.05.1988 n. 826-6658 e dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, ad eccezione dei terreni di cui ai fogli 1, 2, 13 e 15.

## **Art. 6 Abitazione principale e sue pertinenze. (D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 59, comma 1, lettere d) ed e)**

1. Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, l'unità immobiliare nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ha la residenza anagrafica. Resta inteso che abitazione principale viene considerata unicamente una sola unità immobiliare per nucleo familiare.

2. 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. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, 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.

3. Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza: il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, ovvero le cose destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento dell'abitazione principale, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

4. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504, del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. 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 la pertinenza la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

6. Le norme di cui al presente articolo si applicano per gli immobili per i quali questo comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 504, del 30 dicembre 1992, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

7. Sono considerate abitazioni principali con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta ed anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, entro il 2° grado.

8. Per gli anni d'imposta successivi al 31 dicembre 1999, si applica comunque il disposto di cui all'art. 30, commi 12 e 13, della legge 23 dicembre 1999, n. 488.

## **Art. 7**

### **Detrazione per l'abitazione principale**

1. Dall'imposta dovuta per la sola unità adibita ad abitazione principale da parte del soggetto passivo, si detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, euro 103,29 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 in parti uguali indipendentemente dalla percentuale di possesso.

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 le pertinenze.

3. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, si detrae un ulteriore importo pari all'1,33 per mille della base imponibile di cui all'articolo 5 del presente regolamento. L'ulteriore detrazione, comunque non superiore a 200 euro, viene fruita fino a concorrenza del suo ammontare ed è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione di abitazione principale. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, l'ulteriore detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali indipendentemente dalla percentuale di possesso.

L'ulteriore detrazione si applica a tutte le abitazioni ad eccezione di quelle di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville), A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici) e si estende anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità; inoltre compete anche agli italiani residenti all'estero per l'abitazione non locata a loro disposizione.

Nella determinazione della base imponibile dell'abitazione principale, sulla quale calcolare l'ulteriore detrazione a carico del bilancio statale, deve essere incluso anche il valore delle sue eventuali pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto.

#### **Art. 8**

##### **Valore aree fabbricabili.**

**(D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, artt. 52 e 59, comma 1, lettera g)**

1. Al fine di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come stabiliti nel comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504, del 30 dicembre 1992, per zone omogenee, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, vengono determinati annualmente dalla Giunta Comunale. In assenza di modifiche vengono confermati per l'anno successivo.

#### **Art. 9**

##### **Validità dei versamenti dell'imposta.**

**(D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 59, comma 1, lettera i)**

1. I versamenti dell'imposta comunale sugli immobili eseguiti da un contitolare sono considerati regolarmente eseguiti anche per conto degli altri.

#### **Art. 10**

##### **Modalità dei versamenti – Differimenti.**

**(D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, artt. 52, comma 5, e 59, comma 1 lettera o)**

1. Il contribuente ha l'obbligo di eseguire in autotassazione, entro le prescritte scadenze del 16 giugno e 16 dicembre di ogni anno, il versamento, rispettivamente in acconto ed a saldo, dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento è effettuato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del comune.

2. E' facoltà del contribuente, ai sensi dell'art. 37, comma 55, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, effettuare il versamento della imposta con il modello F24.

### **CAPO II**

#### **COMPENSO INCENTIVANTE AL PERSONALE ADDETTO**

#### **Art. 11**

##### **Compenso incentivante al personale addetto.**

**(D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 59, comma 1, lettera p)**

1. In relazione al disposto dell'art. 59, comma 1, lettera p), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, è istituito, in questo Comune, finalizzato al potenziamento dell'ufficio tributario comunale, un fondo speciale.

2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato con l'accantonamento del 30 % delle riscossioni dell'imposta comunale sugli immobili con esclusione delle sanzioni e degli interessi.

---

**Art. 12**  
**Utilizzazione del fondo.**

1. Le somme di cui al precedente art. 11, entro il 31 dicembre di ogni anno sono ripartite dal responsabile del servizio con apposita determinazione nel rispetto delle seguenti percentuali:

- a) per il miglioramento delle attrezzature, anche informatiche, dell'ufficio tributi, nella misura compresa fra: il 2 e il 10 %;
- b) per l'arredamento dell'ufficio tributi nella misura compresa fra: il 2 e il 10 %;
- c) per l'attribuzione di compensi incentivanti la produttività al personale addetto nella misura compresa fra: il 2 e il 10 %.

2. I compensi incentivanti di cui al precedente comma 1, lettera c), sono utilizzati secondo la disciplina dei contratti collettivi nazionali di lavoro vigenti nel tempo.

**CAPO III**  
**NORME FINALI**

**Art. 13**  
**Norme abrogate.**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

**Art. 14**  
**Pubblicità del regolamento e degli atti.**

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come sostituito dall'art. 15, c. 1, della legge 11.02.2005, n. 15 è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

**Art. 15**  
**Casi non previsti dal presente regolamento.**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
- a) le leggi nazionali e regionali;
  - b) lo Statuto comunale;
  - c) i regolamenti comunali;
  - d) gli usi e consuetudini locali.

**Art. 16**  
**Rinvio dinamico.**

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

---

2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

**Art. 17**  
**Tutela dei dati personali.**

1. Il comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196, recante: «Codice in materia di protezione dei dati personali» e successive modificazioni.

**Art. 18**  
**Rinvio ad altre disposizioni.**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rimanda alle norme contenute nel D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni, alle speciali norme legislative vigenti in materia nonché al regolamento per la disciplina generale delle entrate comunali.

**Art. 19**  
**Variazioni del regolamento.**

1. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificare, nel rispetto delle vigenti norme che regolano la materia, le disposizioni del presente regolamento dandone comunicazione agli utenti mediante pubblicazione all'albo pretorio del comune, a norma di legge.

**Art. 20**  
**Entrata in vigore del regolamento.**

1. Il presente regolamento entra in vigore con il primo gennaio 2008. Unitamente alla deliberazione di approvazione viene comunicato al Ministero delle Finanze entro 30 giorni dalla sua esecutività ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.