

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. NR. 2 DEL 26.02.2010**

# **COMUNE DI CANDELO**

Provincia di BIELLA

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

## **I.C.I.**

Decorrenza dal 01/01/2010

◆ Emesso ai sensi del D. Lgs. 446 del 15/12/1997 (artt. 52 e 59)

## INDICE

- Articolo 1 – Oggetto
- Articolo 2 – Fabbricati degli enti non commerciali (ONLUS)
- Articolo 3 – Unità immobiliare adibita ad abitazione principale
- Articolo 3 bis – Comunicazione
- Articolo 4 – Agevolazioni particolari
- Articolo 5 – (Aree divenute inedificabili – Rimborso dell'imposta)
- Articolo 6 – Aree fabbricabili
- Articolo 7 – Fabbricato fatiscente
- Articolo 7 bis – Versamento minimo
- Articolo 7 ter – Tasso di interesse
- Articolo 8 – Versamenti dei contitolari
- Articolo 9 – Istituto dell'accertamento con adesione e irrogazione della sanzione
- Articolo 10 – Potenziamento dell'ufficio tributi
- Articolo 11 – Modalità di versamento
- Articolo 12 – Pertinenze dell'abitazione principale
- Articolo 13 – Vigenza e formalità
- Articolo 14 – Norma transitoria

## **Articolo 1**

### **Oggetto**

1. Le norme del presente regolamento integrano le disposizioni contenute nel Capo I del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, e definiscono i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili, al fine di assicurare la gestione secondo principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.
2. Il presente regolamento è adottato in attuazione di quanto stabilito dagli artt. 52 e 59 del Decreto Legislativo 15.12.1997 n. 446.

## **Articolo 2**

### **Fabbricati degli enti non commerciali (ONLUS)**

(Articolo 59, comma 1, lettera c)

1. L'esenzione dell'imposta prevista dall'art. 7 comma 1 lett. i) del Decreto Legislativo 504/92 si applica ai soli fabbricati utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87 comma 1 lett. c) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il D.P.R. 22.12.1986 n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a) della Legge 20.5.1985 n. 222 a condizione che gli immobili stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà, di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. L'esenzione dall'imposta prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 504/92, si applica, ai fabbricati utilizzati esclusivamente ai fini predetti dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'art. 10 del Decreto Legislativo 4.12.1997 n. 460 e che abbiano dato al Ministero delle Finanze la comunicazione richiesta dall'art. 11 dello stesso decreto 460.

## **Articolo 3<sup>1 2</sup>**

### **Unità immobiliare adibita ad abitazione principale**

(Articolo 59, comma 1, lettera e)

1. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 8, comma 3, del Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504, sono considerate abitazioni principali:
  - a) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquistano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stesse non risultino locate;
  - b) le 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, ai sensi della Legge 662/96.
2. A tali unità immobiliari si applicano l'aliquota e la detrazione previste per l'abitazione principale.
3. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera e), del D.Lgs. n. 446/1997, si considera abitazione principale con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta (ma non della detrazione), l'abitazione concessa in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado alle seguenti condizioni:
  - il parente ha stabilito la propria residenza,

<sup>1</sup> Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 29/06/2005

<sup>2</sup> Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 26/02/2010

- il parente non ha la disponibilità di altri alloggi nel Comune di Candelo;
  - l'abitazione non deve risultare locata;
  - il comodato gratuito deve risultare da contratto registrato.
4. L'applicazione delle agevolazioni di cui al presente articolo comporta l'obbligo di comunicazione o dichiarazione ai sensi del successivo art. 3 bis.

### **Articolo 3 bis<sup>3 4</sup>** **Comunicazione**

1. A decorrere dal primo gennaio 2005, viene data la possibilità di comunicare in modo semplice e alternativo rispetto alla dichiarazione ministeriale la modificazione di uno stato d'uso di un fabbricato ai fini dell'applicazione delle agevolazioni I.C.I. di cui all'art. 8, comma 3 del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504 e precisamente dal precedente art. 3 del Regolamento Comunale.
2. La comunicazione semplificata è redatta in tre modelli di cui:
  - Modello A (Allegato in appendice al Regolamento) che riguarda le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquistano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate;
  - Modello B (Allegato in appendice al Regolamento) che riguarda le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le case popolari, ai sensi della Legge 662/96;
  - Modello C (Allegato in appendice al Regolamento) che riguarda l'abitazione concessa in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado alle seguenti condizioni:
    - il parente abbia stabilito la propria residenza,
    - il parente non abbia la disponibilità di altri alloggi nel Comune di Candelo,
    - l'abitazione non deve risultare locata;
3. Nei casi suddetti, la comunicazione costituisce alternativa alla dichiarazione I.C.I. di cui all'art. 10 comma 4 del D.Lgs. n. 504/1992. Pertanto il contribuente potrà scegliere liberamente se utilizzare l'uno o l'altro modello senza rischio di sanzioni.
4. Il termine per la presentazione della comunicazione è quello fissato per la dichiarazione ministeriale (normalmente entro il 30 giugno dell'anno successivo nel quale si è verificata la variazione).

### **Articolo 4<sup>5</sup>** **Agevolazioni particolari**

1. Relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti o locati dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili, l'aliquota I.C.I. viene determinata nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.
  - a) L'agevolazione di cui alla comma 1) viene estesa anche alle abitazioni principali alle seguenti condizioni:
    - il nucleo familiare deve essere costituito da una sola persona;
    - l'abitazione di residenza deve essere l'unico immobile posseduto a titolo di proprietà;
    - il reddito deve essere inferiore uguale alla fascia a) del modello ISEE.

<sup>3</sup> Articolo inserito con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 29/06/2005

<sup>4</sup> Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 26/02/2010

<sup>5</sup> Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 09 del 02/03/2006

- b) L'agevolazione di cui al comma 1) viene estesa anche alle unità immobiliari adibite ad uso abitativo destinate ad attività di "bed and breakfast", purchè in regola con gli altri adempimenti tributari.

2. La Giunta Comunale stabilisce un'aliquota agevolata nei seguenti casi:

- a) per unità immobiliari inagibili o inusabili oggetto di recupero edilizio;
  - b) per immobili di interesse storico o architettonico, vincolati ai sensi del D.lgs. 29/10/1999 n. 490, oggetto di intervento di recupero edilizio;
  - c) per immobili ubicati nei nuclei di antica formazione (N.A.F.) così come zonizzati nel piano regolatore comunale oggetto di recupero edilizio;
  - d) per nuove autorimesse o/e nuovi posti auto che costituiscano pertinenza ad un fabbricato esistente;
  - e) per l'utilizzo, attraverso lavori edilizi, di sottotetti ai fini abitativi che costituiscano unità catastale a sé stante.
3. Per interventi di recupero edilizio sono da intendersi quelli indicati all'art. 3, comma 1, lett. C) e D) del DPR 06/06/2001 n. 380, purchè in regola con le norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
4. L'aliquota agevolata, di cui al presente comma, è applicata, limitatamente alle sole unità immobiliari oggetto degli interventi edilizi descritti e per la durata di 3 anni dalla data di inizio lavori regolarmente assentiti o dichiarati al Comune.
5. Per unità immobiliari inagibili o inusabili<sup>6</sup> s'intendono quelle per le quali, prima dell'inizio lavori, sia stata emessa dichiarazione d'inagibilità da parte del Comune o sia stata rilasciata al Comune un'apposita autodichiarazione d'inagibilità da un tecnico abilitato.

#### **Articolo 5<sup>7</sup>**

##### **Aree divenute inedificabili – Rimborso dell'imposta** (Articolo 59, comma 1, lettera f)

1. Per le aree che, in precedenza edificabili da meno di dieci anni, siano successivamente divenute inedificabili a seguito di varianti non obbligatorie degli strumenti urbanistici vigenti, che prevedono l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio per pubblica utilità, compete il rimborso dell'imposta pagata maggiorata degli interessi di mora nella misura legale, per il periodo non eccedente i cinque anni a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata a pena di decadenza entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.

#### **Articolo 6**

##### **Aree fabbricabili** (Articolo 59, comma 1, lettera g)

1. Al fine della delimitazione del potere di accertamento del Comune, il valore di riferimento delle aree fabbricabili sarà determinato secondo i seguenti parametri:

#### **A) Valori di riferimento:**

- a) dai valori accertati dall'Ufficio del Registro;
- b) dal prezzo determinato da sintetiche indagini di mercato;

#### **B) Zona territoriale:**

<sup>6</sup> Per inagibilità si intende la condizione nella quale viene a trovarsi un fabbricato o porzione di esso nel caso di perdita dei requisiti essenziali che permettono l'ottenimento dell'agibilità come definita nel Titolo III del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

<sup>7</sup> Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 31/03/2005

Il territorio di Candelo per caratteristiche morfologiche, costruttive e di posizione è costituito da una sola zona territoriale.

**C) Rivalutazione:**

Ogni anno la Giunta Comunale, con apposito atto deliberativo, su proposta del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, indicherà i valori delle aree entro il termine per l'adozione del Bilancio di previsione che avranno effetto a decorrere dall'inizio dell'esercizio al quale si riferisce il Bilancio stesso.

**D) Indice di edificabilità e destinazione d'uso prevista dal P.R.G.**

Nella determinazione del valore delle aree fabbricabili si dovrà tenere conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso prevista nel Piano Regolatore vigente nell'anno di imposizione. In sede di prima applicazione il valore delle aree fabbricabili viene determinato su relazione tecnica, così come nella scheda allegata sotto la lettera A) del presente regolamento.

1. A partire dall'anno 2000 il valore delle aree fabbricabili è stato rideterminato, sulla base della relazione tecnica del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, così come risulta dall'allegato A).

**Articolo 7**

**Fabbricato fatiscente**

(Articolo 59, comma 1, lettera h)

1. Si applica la disciplina prevista dall'Articolo 8, comma 1, del D.Lgs. 504/1992 anche ai fabbricati fatiscenti, ovvero quelli non abitati e per il cui riuso non siano sufficienti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dal DPR 06/06/2001 n. 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" art. 3, lettere a) e b)<sup>8</sup>.
2. Lo stato di fatiscenza dovrà essere dimostrato attraverso una delle seguenti modalità:
  - a) Certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale per la cui redazione la Giunta Comunale stabilisce il diritto previsto dall'art. 10 del D.L. 18/01/1993, n. 8, convertito nella Legge 19/03/1993, n. 68;
  - b) Autodichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, a firma di tutti i proprietari o aventi diritto;
  - c) Dichiarazione rilasciata da un tecnico abilitato.Nelle ipotesi b) e c), il Comune si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni stesse.
3. Sui fabbricati o su parte di essi per i quali è stata rilasciata perizia o autocertificazione di inagibilità ed ottenuta l'agevolazione, il Comune esercita il potere di dichiarazione d'inagibilità ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27/07/1934, n. 1265.

<sup>8</sup> Art. 3 del DPR 06/06/2001, n. 390 che richiama la Legge 457/1978 art. 31 (Definizione degli interventi) – Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) (...)
- d) (...)

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 01/06/1939, n. 1089, e 29/06/1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

4. In caso di demolizione e ricostruzione l'area di risulta va tassata come suolo fabbricabile perché oggetto di processo costruttivo fino alla data di ultimazione dei lavori e alla richiesta di accatastamento, indipendentemente dal rilascio dell'abitabilità. Dalla data di richiesta dell'accatastamento, si pagherà l'I.C.I. sul fabbricato in base alla rendita presunta.

**Articolo 7 bis<sup>9</sup>**  
**Versamento minimo**

1. In base al dettato dell'art. 1 comma 168 della Legge 296 del 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007) ci si uniforma al minimo legale per il versamento delle imposte indicato nell'art. 25 della Legge 289 del 27/12/2002 (Legge Finanziaria 2003).

**Articolo 7 ter<sup>10</sup>**  
**Tasso di interesse**

1. In base al dettato all'art. 1 comma 165 della Legge 296 del 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007) si adotta il tasso legale di interesse nazionale, determinato con Decreto Ministeriale, senza applicare nessun punto percentuale di scostamento.

**Articolo 8**  
**Versamenti dei contitolari**  
(Articolo 59, comma 1, lettera i)

1. Ai fini degli obblighi di versamento previsti nel Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati.

**Articolo 9**  
**Istituto dell'accertamento con adesione e irrogazione della sanzione**  
(Articolo 59, comma 1, lettera m)

1. Si istituisce l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. 19/06/97 n. 218, che sarà oggetto di apposito regolamento.
2. L'irrogazione delle sanzioni previste dall'art. 14 del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 473, è fatta con atto motivato contestuale all'avviso di accertamento o di rettifica – giusta la procedura di cui all'art. 17 del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472 -, con particolare richiamo a quanto previsto nel comma 4 del ricordato art. 14 circa i vantaggi per l'adesione del contribuente.

**Articolo 10**  
**Potenziamento dell'ufficio tributi**  
(Articolo 59, comma 1, lettera p)

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 3, comma 57, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 ed alla lettera p) del comma 1 dell'art. 59 del D. Lgs. 15 dicembre 1996 n. 446, la Giunta nel formulare il Bilancio di Previsione Annuale e Pluriennale, determina un fondo da destinare ai fini del potenziamento dell'ufficio tributi del Comune.

---

<sup>9</sup> Articolo inserito con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 26/02/2010

<sup>10</sup> Articolo inserito con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 26/02/2010

2. Detto fondo potrà prevedere una parte destinata all'acquisto di beni e servizi e aggiornamento professionale e una parte da attribuire quale compenso incentivante al personale addetto all'Ufficio Tributi.

### **Articolo 11** **Modalità di versamento**

1. I soggetti obbligati possono eseguire i versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, tramite:
  - a) Il conto corrente postale intestato al Comune per specifici tributi, o conto corrente postale intestato al Comune – servizio Tesoreria;
  - b) Il concessionario della riscossione dei tributi;
  - c) Il versamento diretto presso la Tesoreria Comunale;
  - d) Il versamento tramite il sistema bancarionelle forme di affidamento del servizio di riscossione che verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale con specifici atti deliberativi.
2. Per quanto riguarda la riscossione coattiva, vengono applicate le norme indicate all'art. 23, comma 3 del Regolamento delle Entrate Comunali approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30/11/1998.

### **Articolo 12** **Pertinenze dell'abitazione principale**

1. Qualsiasi pertinenza dell'abitazione principale viene assoggettata all'aliquota stabilita per l'abitazione principale stessa.
2. L'ammontare della detrazione per l'abitazione principale, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze." Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di I.C.I., si considerano pertinenze le unità immobiliari classificate e classificabili catastalmente nelle categorie C2 (depositi), C6 (Autorimesse), C7 (tettoie). Le condizioni per essere considerate pertinenze dell'abitazione principale al fine dell'ottenimento delle agevolazioni di cui al precedente comma 1 sono le seguenti:
  - a) l'immobile pertinenziale deve essere effettivamente posseduto ed utilizzato dal soggetto passivo ai fini I.C.I. che occupa direttamente l'abitazione principale alla quale la stessa è asservita; sono escluse pertanto le unità immobiliari che, pur asservite all'abitazione, siano date in uso a terzi a qualunque titolo (es.: affitto, comodato, usufrutto, ecc...) o che siano destinate ad usi artigianale, produttivo, commerciale, o comunque con finalità economiche;
  - b) l'unità pertinenziale deve insistere sullo stesso lotto o su di un lotto contiguo all'abitazione principale oppure su un lotto diverso con distanza non superiore a mt. 100 dall'abitazione principale.

### **Articolo 13** **Vigenza e formalità**

1. Le norme di questo regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 2002.
2. Una volta divenuta esecutiva la delibera consiliare di adozione, il presente regolamento è pubblicato e reso pubblico nelle forme di legge.

### **Articolo 14<sup>11</sup>** **Norme transitorie**

## INDICE CRONOLOGICO

- il P.R.G.I. è stato approvato con D.G.R. del 14/10/1991, in tale data gli interventi relativi ai terreni indicati nello strumento urbanistico come edificabili erano a tutti gli effetti attuabili.

- la Variante al P.R.G.I. è stata adottata con D.G.C. n°24 in data 06/06/1996 esecutiva in data 05/12/1996. Da tale data i nuovi terreni edificabili indicati nella Variante erano da intendersi a vocazione edificabile.

- dal 19/03/1997 i terreni urbanizzati, previsti nella Variante non oggetto di osservazioni da parte della Regione Piemonte, aventi i requisiti di cui all'art. 85 comma 5 della Legge Regionale 56/77 ed ss.mm.ii., sono a tutti gli effetti edificabili essendo trascorsi 120 giorni dalla data di trasmissione degli elaborati di Variante alla Regione Piemonte.

- il 07/10/1998 è stata approvata la Variante con D.G.R., pertanto tutti i terreni indicati nella medesima come edificabili, da tale data sono da intendersi tali ed attuabili a tutti gli effetti.

Successivamente sono state adottate ed approvate le seguenti varianti ai sensi del 7° comma art. 17 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 30/11/1999 di adozione;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 27/04/2000 di approvazione;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 11/07/2002 di adozione;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 21/11/2002 di approvazione;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 19/12/2003 di adozione;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27/04/2004 di approvazione;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 30/12/2004 di adozione;