



NORME REGOLAMENTARI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

deliberazioni di Consiglio Comunale

- n. 264 del 16.12.98
- n. 68 del 31.3.1999 e succ. modifica art. 6 comma 1 – provv. CO.RE.CO. prot. n. 12216/24 del 20.5.99)
- n. 253 del 19.12.2000
- n. 219 del 19.12.2001 **allegato B**
- n. 202 del 17.12.2002
- n. 183 del 29.11.2004
- n. 167 del 20.12.2005
- n. 2 del 19.01.2010

Art.1

Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 nr.446, disciplina l'applicazione, nel Comune di Aosta, dell'imposta comunale sugli immobili, di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, nr. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.2

Attività agricola

ABROGATO IN QUANTO ASSORBITO DAL SUCCESSIVO ART. 7 BIS

Art.3

Immobili di interesse storico e artistico

1. Ai fini della determinazione della base imponibile di cui all'art. 5 del decreto legislativo 504/92, per gli immobili di interesse storico e artistico ai sensi dell'art.3 della legge 1 giugno 1939 n°1089 e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, rivalutata ai sensi di legge, il moltiplicatore cento.
2. La rendita catastale è determinata applicando la tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni nella zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Art.4

Fabbricato in corso di costruzione

1. Ai fini della determinazione della base imponibile di cui all'art.5 del decreto legislativo 504/92, l'unità immobiliare facente parte di un fabbricato in costruzione si considera autonomamente assoggettata ad imposta se risulta di fatto abitata e/o utilizzata e ciò sia riscontrato anche dall'esistenza di contratto di allacciamento a servizi pubblici a rete.
2. La superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è conseguentemente ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Art.5

Alloggio non locato

1. Ai fini della determinazione delle aliquote e dell'imposta di cui all'art. 6 del decreto legislativo 504/92, s'intende per «alloggio non locato», l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A, da A/1 ad A/9 , utilizzabile a fini abitativi che risulti non locata con regolare contratto, per un periodo superiore a tre mesi nel corso dell'anno, fatto salvo che si tratti:
 - a) di unità immobiliare data in uso gratuito ad un proprio familiare (coniuge, parenti entro il secondo grado ed affini di primo grado), a condizione che lo stesso vi dimori abitualmente e ciò risulti sia dall'iscrizione anagrafica sia da contratto di allacciamento a pubblici servizi;
 - b) di unità immobiliare, che può essere considerata direttamente adibita ad abitazione principale, da contribuente residente all'estero;
 - c) di unità immobiliare adibita ad abitazione principale, dell'anziano o del disabile che ha acquisito la residenza in Istituto di ricovero o struttura sanitaria;
 - d) di unità immobiliare già utilizzata come abitazione principale da contribuente trasferitosi per ragioni di lavoro in altro Comune, limitatamente alla prima annualità d'imposta successiva al trasferimento;
 - e) di unità immobiliare non utilizzata, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano le condizioni di inagibilità e di inabitabilità indicate al successivo art.9;
 - f) di unità immobiliare ultimate e realizzate per la vendita e non vendute, entro il limite della prima annualità d'imposta successiva alla data di ultimazione lavori, dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente l'attività di costruzione e di alienazione di immobili. L'attività prevalente è determinata sulla base dei ricavi conseguiti nell'anno d'imposta precedente;
 - g) di unità immobiliare che, entro sei mesi dalla data di avvenuto possesso dell'immobile da parte del soggetto passivo, sia divenuta residenza anagrafica dello stesso.
 - h) di unità immobiliari poste al di sopra dei 1200 m s.l.m. e al di fuori della perimetrazione dei centri abitati individuata con provvedimento della Giunta Municipale nr.413 del 3 dicembre 1999.

Art.6

Valore delle aree fabbricabili

1. Il Consiglio Comunale delibera, entro il mese di marzo, almeno ogni tre anni, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili dei servizi comunali tributario e urbanistico ed eventuali competenti esterni in qualità di esperti.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5° dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del maggior tributo e valore nel caso in cui l'imposta versata, per le predette aree, sia stata determinata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con il provvedimento di cui al comma precedente.
3. In deroga a quanto disposto nel comma 2° del presente articolo, qualora il soggetto passivo abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del venti per cento (20%) rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.

Art.7
Terreni agricoli

1. I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina e per i quali è prevista l'esenzione di cui alla lettera h) dell'art.7 del decreto legislativo 504/1992 sono quelli posti a nord della linea di delimitazione del territorio comunale così come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale nr.264 del 16.12.1998.

Art.7/bis
Esenzione per i terreni destinati ad attività agricole

1. A decorrere dal 1° gennaio 2002 i terreni individuati all'art.2 comma 1 lett. b) e c) destinati ad attività agricole e censiti al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili quando rispettino le condizioni previste ai successivi commi.
2. Sono considerate agricole le attività indicate nell'art.2135 del codice civile esercitate da soggetti individuati al punto A ed in possesso di uno dei requisiti soggettivi di cui al punto B.
 - A. SOGGETTO:
 - Proprietario;
 - Titolare di altro diritto reale sul terreno
 - Affittuario del terreno
 - B. REQUISITO :
 - coltivatore diretto
 - imprenditore agricolo a titolo principale
 - titolare di trattamento pensionistico corrisposto a seguito di attività svolta in agricoltura;
3. Si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della L. 9 gennaio 1963, nrr. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per l'invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.
4. L'affitto di terreni destinati ad attività agricola dovrà risultare da contratto, di durata non inferiore a tre anni, regolarmente registrato. Gli estremi di registrazione (data, luogo, nr.) dovranno essere comunicati al servizio tributi in concomitanza della prima scadenza prevista per la presentazione della dichiarazione di variazione ICI.
5. Le esenzioni decorrono dal 1° gennaio successivo alla data in cui si verificano le condizioni indicate nei commi precedenti e restano in vigore fino al 31 dicembre dell'anno in cui le stesse terminano.
6. Qualora nel periodo di esenzione del tributo venga rilasciata una concessione edilizia, il terreno, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno di rilascio, non sarà più esente dal tributo.

Art.8

Esenzione per gli immobili utilizzati da Enti non commerciali

1. L'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1°, lettera i) del decreto legislativo 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti, a titolo di proprietà o diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, dall'ente non commerciale utilizzatore.

Art.9

Fabbricati inagibili o inabitabili

1. Ai fini della riduzione d'imposta di cui all'art.8 comma 1° del decreto legislativo 504/92, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, l'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto non rimediabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 31 comma 1° lettera a – lettera b – legge 457/78.
2. Nel caso di fabbricato costituito da più unità immobiliari, individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento, anche con diversa destinazione d'uso, l'inagibilità o l'inabitabilità e l'inutilizzo possono riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta sono applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili non utilizzate, e non all'intero edificio.
3. Il degrado fisico sopravvenuto, ai fini della riduzione d'imposta indicata nel precedente primo comma, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si verifica alle condizioni seguenti:
 - a) impraticabilità ed inutilizzabilità del fabbricato per conseguenza di crolli avvenuti o imminenti;
 - b) incompatibilità all'uso per il quale il fabbricato era destinato dovuta al venire meno dei requisiti igienico- sanitari minimi secondo le norme contenute nel regolamento comunale d'igiene e sanità ed in ogni altra norma in materia vigente.
4. L'inagibilità o inabitabilità e il non utilizzo possono essere dichiarati dal contribuente ai sensi della legge 4 gennaio 1968 nr. 15. Su richiesta del Servizio Tributi l'Ufficio Tecnico Comunale verifica direttamente, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati, la veridicità delle dichiarazioni.
5. Il valore delle unità immobiliari collabenti, accatastate nella categoria F02 dall'Ufficio del Territorio, è costituito dal valore venale del terreno.

Art. 9/bis

Fabbricati rurali

1. I fabbricati rurali, anche se iscritti al Catasto dei fabbricati, in quanto strumentalmente funzionali alle necessità del fondo sono soggetti ad imposta secondo le disposizioni applicabili ai terreni agricoli.
2. Alle successive lettere A), B) e C) si precisano, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, le disposizioni normative relative al riconoscimento della ruralità dei fabbricati.

A) FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA:

E' riconosciuto il carattere di ruralità alle costruzioni che siano o siano state strumentali alle attività agricole, così come definite dall'art. 3 bis del D.P.R. 23 marzo 1998, nr. 139, a condizione che non siano intervenute modifiche che abbiano variato la destinazione d'uso di dette costruzioni e che di fatto non siano utilizzate per altro scopo.

B) PARTI ABITATIVE NON UTILIZZATE DI FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA:

Indipendentemente dai requisiti soggettivi dei possessori sono considerate rurali le porzioni di fabbricato, già rurale e non utilizzato, quando ricorrano tutte le condizioni seguenti:

- a) mancanza di allacciamento alla rete elettrica;
- b) mancanza di allacciamento all'acquedotto;
- c) nel fabbricato sia prevalente la destinazione agricola, in qualsiasi caso la volumetria della parte abitativa non deve superare il 40%;
- d) non essere accatastati al catasto urbano (esclusa la categoria D/10);
- e) non siano state richieste concessioni edilizie di recupero. Dal momento della richiesta di concessione edilizia di trasformazione l'imposta è dovuta sulla base delle aree fabbricabili.

I possessori sono tenuti a produrre entro il 20 luglio 2001, dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, nr. 15, riguardante il rispetto dei requisiti di ruralità relativamente a tali fabbricati. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati o elementi dichiarati.

C) FABBRICATI O PORZIONI DI ESSI DESTINATI AD EDILIZIA ABITATIVA:

Ai fini del riconoscimento della ruralità di tali immobili si applicano le disposizioni contenute nell'art.2 del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, nr.139.

Fermi restando i requisiti sopra richiamati si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nel comune o in comuni confinanti.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di diritti reali, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.

Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti di cui al punto precedente, anche al limite massimo di cinque vani catastali, o, comunque, ottanta metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o comunque, venti metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza è definita in base ai criteri vigenti per il catasto fabbricati.

Ai fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità si applicano le disposizioni contenute nell'art. 10, comma 4, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, nr. 504 e s.m.i..

Art.10

Abitazione principale

1. Ai fini della determinazione delle detrazioni d'imposta di cui all'art. 8 e delle aliquote di cui all'art. 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, è equiparata ad abitazione principale:
 - a) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in Istituto di ricovero o struttura sanitaria a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata e di fatto non sia utilizzata.
 - b) l'abitazione concessa in comodato gratuito, a parenti in linea retta fino al primo grado, purché il parente in questione residente nella stessa, la utilizzi come abitazione principale e non possieda unitamente agli altri componenti del suo nucleo familiare, altra abitazione nel territorio nazionale.*
2. Le condizioni di cui alle sopraddette lettere a) e b) devono essere certificate dal possessore con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 D.P.R 28 dicembre 2000,

n.445, entro il 31 dicembre di ogni anno d'imposta. Tale comunicazione non deve essere ripetuta a condizioni invariate..

3. Ai soggetti in situazione di particolare disagio economico sociale a seguito di gravi calamità naturali l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo può essere ridotta fino al 50 per cento; in alternativa, la detrazione di 103,29 euro per abitazione principale può essere elevata fino a 258,23 euro.
4. Per gravi calamità naturali s'intendono quelle riconosciute come tali dai competenti organi di protezione civile.

** lettera inserita dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 19.01.2010. Entrata in vigore 1.1.2010, applicabile ai soli fini dell'assimilazione dell'aliquota e della detrazione per le abitazioni principali non esenti.*

Art.11 Riscossione

1. La riscossione dell'imposta può essere affidata a terzi ai sensi dell'art. 52 comma 5 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 nr. 446 previo confronto tra le diverse modalità di gestione e sulla base di criteri di qualità ed economicità del servizio.
2. Fino alla definizione della procedura di cui al comma precedente sono considerati regolari i versamenti effettuati tramite versamento su conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la tesoreria medesima e la riscossione coattiva rimane effettuata con la procedura di cui al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, nr. 602.
3. Per garantire una più ampia diffusione dei canali di pagamento dell'imposta e per razionalizzare le procedure connesse all'acquisizione dei flussi finanziari, il Comune può prevedere, in aggiunta alle modalità di cui al secondo comma, l'utilizzo del modello unificato F24.
4. Le attività e le procedure connesse ai versamenti spontanei, ove non previste obbligatoriamente per legge, sono oggetto di apposite convenzioni. Il modello F24 non potrà, in ogni caso, essere utilizzato dal contribuente per compensare eventuali crediti relativi all'imposta comunale sugli immobili.
5. Ai fini dell'esecuzione dei versamenti di cui all'art.10 comma 1° del decreto legislativo 504/92, e fermo restando che l'imposta di norma è versata autonomamente da ogni soggetto passivo, si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati, anziché separatamente da ciascun contitolare per la parte corrispondente alla propria quota di possesso, cumulativamente da uno qualsiasi di essi anche per conto di altri, a condizione che sia stata totalmente assolta l'imposta per l'anno di riferimento.

Art.12 Differimento dei termini per i versamenti

1. Ai fini dell'esecuzione dei versamenti di cui all'art.10 comma 2° del decreto legislativo 504/92, con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti e/o rateizzati per tutti o per categorie di soggetti passivi nel caso di gravi calamità naturali.
2. Nel caso di accertamento di imposta dovuta dal contribuente, e relative sanzioni, per un importo superiore a 2582,28 euro su richiesta dello stesso è possibile la rateizzazione in quattro rate trimestrali, con applicazione degli interessi legali sugli

- importi il cui versamento è differito per la durata del differimento.
3. La dilazione è concessa dal funzionario responsabile del tributo, previo rilascio da parte del contribuente di idonea garanzia nel caso che l'importo dovuto sia superiore ad euro 10.330,00.
 4. Il contribuente decade dal diritto alla dilazione nel caso di ritardo di pagamento di due rate consecutive.
 5. Per gli immobili caduti in successione ereditaria, il versamento dell'imposta – in nome e per conto del de cuius e quella dovuta dall'erede a nome proprio – possono essere effettuati entro il termine per la presentazione della dichiarazioni di successione.

Art.13

Attività di controllo

1. Ai fini del miglior adempimento dell'attività di liquidazione ed accertamento, quale prevista dall'art.11 del decreto legislativo 504/92, a decorrere dall'anno successivo all'entrata in vigore del presente Regolamento, una parte non superiore al dieci e non inferiore al due per cento delle entrate derivanti dall'attività di recupero dell'Imposta Comunale sugli immobili, dovrà essere destinata dalla Giunta Comunale al potenziamento dell'Ufficio Tributi Comunale, prevedendo inoltre un compenso incentivante per il personale addetto.

Art. 14

Rimborso per inedificabilità dell'area

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 13 del decreto legislativo 504/92, ai contribuenti che, successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, abbiano subito l'apposizione di un vincolo di inedificabilità su di un'area precedentemente considerata fabbricabile ai sensi del primo periodo dell'art. 2 lettera b), spetta il diritto al rimborso alle condizioni e secondo le modalità previste nei successivi commi.
2. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per un periodo non superiore ai tre anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni.
3. Il rimborso compete a condizione che non sia iniziata opera alcuna e di qualsiasi natura sulle aree interessate, né da parte del soggetto passivo sia intrapresa azione, ricorso o quant'altro avverso il provvedimento che ha prodotto la perdita della qualificazione edificatoria dell'area.
4. Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo entro il termine di decadenza di quattro anni dalla data in cui l'area è stata assoggettata a vincolo di inedificabilità. Su richiesta dell'interessato o del servizio tributi, l'ufficio urbanistica-edilizia attesta le condizioni di inedificabilità sopravvenuta di cui al primo comma nonché le ulteriori condizioni richieste ai successivi commi 2 e 3.

Art.15

Disposizioni finali

1. Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme regolamentari si applicano le disposizioni di legge vigenti.