



**COMUNE DI VIGNALE MONFERRATO**  
C.A.P. 15049 – PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Tel.: 0142.933001-0142.933651 - Fax: 0142.930956

[www.comune.vignalemonferrato.al.it](http://www.comune.vignalemonferrato.al.it)

e-mail: [info@comune.vignalemonferrato.al.it](mailto:info@comune.vignalemonferrato.al.it)

Partita IVA 00452360068

## **REGOLAMENTO IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento
- Art. 2 – Presupposto dell’Imposta
- Art. 3 – Definizione di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli
- Art. 4 – Soggetti passivi
- Art. 5 – Soggetto attivo
- Art. 6 – Base imponibile
- Art. 7 – Determinazione dell’aliquota e dell’imposta
- Art. 8 - Esenzioni
- Art. 9 – Estensione delle agevolazioni previste per le abitazioni principali
- Art. 10 – Pertinenze delle abitazioni principali
- Art. 11– Riduzione dell’imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 12 - Modalità di versamento
- Art. 13 - Termini di versamento
- Art. 14 - Attività di controllo
- Art. 15 - Rimborsi
- Art. 16 – Funzionario responsabile
- Art. 17 – Riscossione coattiva
- Art. 18 – Sanzioni e interessi
- Art. 19 – Forme di gestione
- Art. 20 – Normativa di rinvio
- Art. 21 – Norme abrogate
- Art. 22 – Efficacia della norma
- Art. 23 – Forme di pubblicità

## **Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, di cui al D.Lgs. 504/92 e s.m.i., nel Comune di VIGNALE MONFERRATO, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 446/97 e s.m.i.. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano quindi le disposizioni del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i., nonché degli altri regolamenti comunali in materia tributaria, ove compatibili.

## **Art. 2 – PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e terreni agricoli, siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

## **Art. 3 – DEFINIZIONE DI FABBRICATI, AREE FABBRICABILI E TERRENI AGRICOLI**

Gli immobili soggetti ad imposta sono così definiti:

- 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 e 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;
- 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9 del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i., 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. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
- c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

---

## **Art. 4 – SOGGETTI PASSIVI**

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1 del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i., ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati di cui all'articolo 5, comma 3 del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i., il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria. Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.
3. Nel caso di assegnazione di alloggio a riscatto o con patto di futura vendita da parte di istituti o Agenzie Pubbliche l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di stipula dell'atto di compravendita;
4. L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperative a proprietà indivisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di stipula dell'atto di compravendita;

## **Art. 5 – SOGGETTO ATTIVO**

1. L'imposta e' accertata, liquidata e riscossa da ciascun comune per gli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1 del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i. la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il comune e' proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nell'articolo precedente quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
2. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, anche se dipendenti dalla istituzione di nuovi comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

## **Art. 6 – BASE IMPONIBILE**

1. Base imponibile dell'imposta e' il valore degli immobili di cui al precedente art. 3 e viene calcolata come disposto dall'art. 5 del D.lgs. 504/1992 e s.m.i.;
2. Per area fabbricabile si intende qualsiasi area utilizzabile a scopo edificatorio. L'area fabbricabile diventa tale nel momento in cui detta area viene inserita dal Consiglio Comunale nei progetti preliminari di variante al PRG.
3. Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.
4. Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.
5. In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, sino 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.
6. 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. 3 comma 1 lettera c), d) ed e) del D.Lgs. 380 del 06.06.2001**, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione 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.
7. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, La Giunta Comunale determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, in modo tale da consentire al Servizio Tributi di non procedere ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.
8. Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del precedente comma 7, non ha diritto al rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

## **ART. 7 – DETERMINAZIONE DELL'ALIQUOTA E DELL'IMPOSTA**

1. La determinazione della misura dell'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale da adottare entro i termini previsti per l'approvazione del Bilancio di Previsione.
2. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, ne' superiore al 7 per mille e puo' essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati;

## **Art. 8 - ESENZIONI**

1. Le esenzioni sono previste dall'art. 7 del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i..
2. Ai sensi del comma 1 lettera c), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, si stabilisce che l'esenzione dall'I.C.I., prevista all'art. 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo n. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali di cui all'art. 87 comma 1 lettera c) del Testo Unico

delle imposte sui redditi, approvato con Decreto Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, si applica esclusivamente ai fabbricati, con esclusione dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili, ed a condizione che i predetti Enti, oltre che proprietari, siano anche utilizzatori.

### **Art. 9 - ESTENSIONE DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI**

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale come intesa dall'art. 8, comma 2 D.Lgs. 504/1992 e s.m.i.:

- a. l'unità immobiliare posseduta a titolo di soggetto passivo di imposta 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;
- b. l'abitazione concessa dal soggetto passivo di imposta in uso gratuito **con scrittura privata** a parenti in linea retta e collaterale entro il 2° grado, se nella stessa abitazione il familiare ha stabilito la propria residenza e vi dimora abitualmente.

2. L'anno di imposta successivo all'applicazione delle agevolazioni di cui al comma 1, dovrà essere presentata dichiarazione ICI supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

3. — E' data facoltà al Consiglio Comunale di stabilire un'aliquota ICI ridotta rispetto a quella ordinaria:

- a) per le persone fisiche o i soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale;
- b) per tutti i soggetti passivi d'imposta per le unità immobiliari locate, alle seguenti condizioni:
  - che il contratto di locazione sia registrato;
  - che l'unità immobiliare locata sia utilizzata come abitazione principale dal locatario (art. 4 del D.L. 8 agosto 1996 n. 437, convertito con modifiche dalla Legge 24 ottobre 1996 n. 556).

Per dichiarare tali condizioni, sarà necessario presentare in Comune una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445 del 28.12.2000;

la facoltà potrà essere esercitata solo a condizione che il gettito complessivo dell'imposta, previsto tenendo conto delle riduzioni di aliquota, sia almeno pari al gettito previsto per l'anno precedente.

Le aliquote agevolate sopra menzionate potranno essere diversificate a seconda di ciascuna delle due fattispecie soggettive di cui ai punti a) e b).

### **Art. 10 - PERTINENZE DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI**

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera d) D.Lgs. 446/97, le pertinenze dell'abitazione principale usufruiscono dell'aliquota prevista per la stessa. Ai fini del presente articolo, possono rientrare nella nozione di pertinenza unicamente le unità immobiliari classificabili nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**. La pertinenza è considerata parte integrante dell'abitazione principale anche se distintamente iscritta in Catasto, purché appartenente al medesimo proprietario o titolare di diritto reale di godimento sull'abitazione e purché sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

2. L'assimilazione opera limitatamente a:

- numero due unità immobiliari per la categoria catastale C/6;
- numero una unità immobiliare per la categoria catastale C/7;
- numero una unità immobiliare per la categoria catastale C/2.

### **Art. 11 - RIDUZIONE DELL'IMPOSTA PER I FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

Ai fini della presente norma, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano inidoneità all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art 3, comma 1, lettere a) b) del D.P.R. 380/2001.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. N. 445/2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione mediante il proprio ufficio tecnico.

La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune, con i termini e le modalità di cui all'art. 10 D.Lgs. 504/92, il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità.

### **Art. 12 - MODALITÀ DI VERSAMENTO**

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo.

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera i) D.Lgs. 446/97, si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati dal contitolare, nudo proprietario o titolare di diritto reale di godimento anche per conto di altri soggetti passivi, a condizione che:

- l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento;
- venga individuato da parte del soggetto che provvede al versamento, all'atto del pagamento o con comunicazione successiva da presentarsi entro il termine di presentazione della dichiarazione, l'immobile a cui i versamenti si riferiscono;
- vengano precisati i nominativi degli altri soggetti passivi tenuti al versamento.

In tal caso i diritti di regresso del soggetto che ha versato rimangono impregiudicati nei confronti degli altri soggetti passivi.

La disposizione di cui al presente articolo ha effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento. Eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta od alla irrogazione di sanzioni devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso. In caso di decesso del soggetto passivo d'imposta, il versamento per l'anno in corso può essere effettuato a nome del soggetto passivo deceduto per l'intera annualità. Nella determinazione dell'imposta, in particolare per l'eventuale applicazione della detrazione per l'abitazione principale, si dovrà tenere conto dell'effettiva situazione in essere nei confronti del soggetto passivo deceduto.

### **Art. 13 - TERMINI DI VERSAMENTO**

1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'articolo 4 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.

2. I soggetti indicati nell'articolo 4 devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima, **entro il 16 giugno**, pari al 50 per cento dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda rata deve essere versata **dal 1° al 16 dicembre**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

3. Il versamento dell'imposta può essere effettuato mediante versamento diretto al concessionario della riscossione convenzionato con il Comune ovvero su conto corrente postale intestato al concessionario della riscossione con bollettini conformi al modello approvato dal Ministero delle finanze oppure tramite il sistema bancario ai sensi dell'art. 37 c. 55 della Legge 4 agosto 2006, n. 248 (conversione del D.L. 4 luglio 2006, n. 223), il contribuente può utilizzare il modello F24.

4. Gli importi, ai sensi dell'art. 1 c. 166 delle Legge 296/2006, sono arrotondati all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo totale risulta pari o inferiore ad € 3,00.

#### **Art. 14 - ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

1. Il Comune, entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati, provvede all'accertamento in rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie a norma degli artt. 16 e 17 del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472 e s.m.i..

Oltre alle sanzioni, al maggior tributo ed agli interessi, quando dovuti, contestualmente agli avvisi di accertamento, vengono addebitate al contribuente le spese sostenute per la notifica di tutti gli atti inerenti.

2. Con specifico Regolamento Comunale, il Comune si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1977 n. 218.

3. La Giunta Comunale, verificata la potenzialità della struttura organizzativa all'uopo preposta, può annualmente deliberare, entro i termini di legge fissati per l'approvazione del bilancio di previsione, gli indirizzi per le azioni di controllo sulle unità immobiliari.

4. In mancanza dell'adozione della deliberazione di cui al precedente comma 3, l'Ufficio Tributi procederà alle verifiche, nei termini fissati dalla legge e dal presente Regolamento, secondo la potenzialità della struttura organizzativa all'uopo preposta.

5. Una percentuale degli introiti derivanti dall'attività di accertamento viene destinata dalla Giunta Comunale all'incentivazione del personale addetto all'Ufficio Tributi. La percentuale destinata dalla Giunta Comunale è oggetto annualmente di contrattazione decentrata integrativa.

#### **Art. 15 - RIMBORSI**

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. Il contribuente può richiedere, in sede di presentazione dell'istanza di rimborso relativa ai tributi locali, che le somme a credito possano essere compensate con quelle dovute al Comune sempre per lo stesso tributo.

3. Nell'istanza di rimborso il contribuente dovrà indicare l'annualità su cui intende effettuare la compensazione.

4. Qualora venga riconosciuto il diritto al rimborso, e quindi il credito del contribuente sia certo, l'ufficio che emette il provvedimento di rimborso autorizza, sempre nel medesimo provvedimento, la compensazione.

#### **Art. 16 – FUNZIONARIO RESPONSABILE**

1. Spettano al funzionario responsabile, designato con atto dell'Organo Competente, tutte le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta. Il predetto

funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

### **Art. 17 - RISCOSSIONE COATTIVA**

1. Trova applicazione quanto previsto nel regolamento delle Entrate.

### **Art. 18 – SANZIONI E INTERESSI**

1. Le sanzioni vengono applicate dal funzionario responsabile del tributo come previsto all'art. 14 del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i. e sulla base dei principi dettati dagli artt. 7 – 16 – 17 del D.Lgs. 472/1997.

La misura annua degli interessi è determinata nel tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Lo stesso tasso si applica anche alle somme da rimborsarsi.

---

### **Art. 19 – FORME DI GESTIONE**

In conformità a quanto previsto nel vigente Regolamento Comunale delle Entrate, il Consiglio Comunale, per le attività anche disgiunte di riscossione ordinaria, liquidazione e accertamento dell'I.C.I., può scegliere tra una delle forme previste dall'art. 52 del D.Lgs. 446/97 e s.m.i..

### **Art. 20 - NORMATIVA DI RINVIO**

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni del D.Lgs. 504/92 e s.m.i. e dei vigenti regolamenti comunali in materia tributaria. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento relativamente ai diritti del contribuente si richiamano le norme contenute nella Legge n. 212 del 27.07.2000.

### **Art. 21 - NORME ABROGATE**

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente regolamento in materia di imposta comunale sugli immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 18.02.2000 e s.m.i..

### **Art. 22 - EFFICACIA DELLA NORMA**

Il presente regolamento è efficace dal 1° gennaio 2008.

### **Art. 23 – FORME DI PUBBLICITA'**

Il presente Regolamento è pubblicato all'albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi. E' altresì inserito nel sito informatico del Comune di Vignale Monferrato.