



***COMUNE DI PICINISCO***

**PROVINCIA DI FROSINONE**

# **Regolamento**

**Per l'applicazione**

**Dell'IMPOSTA COMUNALE**

**Sugli IMMOBILI**

# **TITOLO I**

## **IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA**

### *Articolo 1* *Presupposto dell'imposta*

1. Presupposta dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso dei fabbricati, di aree fabbricabili, così come definiti nei successivi articoli di questo titolo siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
2. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera h) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

### *Articolo 2* *Definizione di fabbricato*

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.
2. 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.

### *Articolo 3* *Definizione di area fabbricabile*

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.
2. Sono altresì considerate edificabili:
  - a) Le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però, in quanto limitrofe ad altre aree inedificate, si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
  - b) Le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza e di utilizzabilità di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici ed altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;
  - c) Le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'art. 31, comma 1, lettera c), d) ed e), della Legge 5 agosto 1978, n. 457;

- d) In genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5-bis del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
3. Non sono considerate edificabili:
- a) Le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'art. 2 del presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze ;
  - b) Le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
  - c) 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, nonché alla trasformazione o alla alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli 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. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

#### *Articolo 4*

#### *Definizione di terreno agricolo*

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

## **TITOLO II**

### **SOGGETTI DELL'IMPOSTA**

#### *Articolo 6*

#### *Soggetti passivi*

1. Soggetti passivi dell'imposta sono i proprietari di immobili di cui all'art. 1, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o 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 classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzabili, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

3. L'imposta non si applica per gli immobili in cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

***Articolo 6***  
***Soggetto attivo***

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune.

**TITOLO III**  
**BASE IMPONIBILE**

***Articolo 7***  
***Base imponibile***

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'art. 1, come determinato a norma di questo titolo.

***Articolo 8***  
***Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto***

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al 1° dell'anno di imposizione ed aumentati del 5%, i seguenti moltiplicatori.
  - a) 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
  - b) 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
  - c) 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria), B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

***Articolo 9***  
***Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico***

1. 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, 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, il moltiplicatore di 100 volte.

***Articolo 10***  
***Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D***

1. 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, dell'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministro delle Finanze.
2. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con 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 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali.
3. 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.

#### ***Articolo 11***

##### ***Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto***

1. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nell'articolo precedente, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministero delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701.
2. in mancanza della rendita proposta a norma del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati simili già iscritti.

#### ***Articolo 12***

##### ***Base imponibile delle aree fabbricabili***

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

#### ***Articolo 13***

##### ***Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero ed inizio***

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettera c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è

considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 3, 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.

## **TITOLO IV**

### **DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA. RIDUZIONE E DETRAZIONE**

#### *Articolo 14*

##### *Determinazione delle aliquote*

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dall'Organo competente con apposita deliberazione da adottare prima dell'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.
2. Se la deliberazione non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.

#### *Articolo 15*

##### *Diversificazione tariffarie*

1. Fermo quanto stabilito dall'art. 21, comma 3, del presente regolamento, l'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può 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; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopo di lucro.
2. La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del consiglio comunale.
3. Il Comune può deliberare un'aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.
4. L'aliquota può essere stabilita dai comuni nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a 3 anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.
5. La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

**Articolo 16**  
**Determinazione dell'imposta**

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel Comune nel periodo d'imposta.

**Articolo 17**  
**Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che fornisce idonea documentazione.
3. In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità o l'inabitabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

**Articolo 18**  
**Riduzione per i fabbricati fatiscenti**

1. La riduzione di cui all'articolo precedente si applica anche agli immobili che presentino caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
2. La fatiscenza è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che fornisce idonea documentazione.

**Articolo 19**  
**Nozione di abitazione principale**

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche.

**Articolo 20**  
**Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale**

1. Sono equiparate alle abitazioni principali:
  - a) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
  - b) Gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari;
  - c) Le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risultino locate;
  - d) Le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate.

**Articolo 21**  
**Detrazione per l'abitazione principale**

1. Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a 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 proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
2. Con la deliberazione di cui all'art. 14 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a Euro 258,23, nel rispetto degli equilibri di bilancio.
3. L'importo della detrazione può essere anche oltre Euro 258,23, fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo. In tal caso, tuttavia, l'aliquota per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente non può essere deliberata in misura superiore a quella ordinaria.
4. La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei precedenti commi 2 e 3 può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

**Articolo 21- bis**  
**Detrazione per i portatori di Handicap**

1. E' prevista una ulteriore detrazione d'imposta di Euro 50,00 per l'abitazione principale dei nuclei familiari in cui siano presenti portatori di handicap o invalidi civili in misura pari o superiore all'80%, non ricoverati in istituti.

**TITOLO V**

**DENUNCE, VERSAMENTI, RIMBORSI, ACCERTAMENTI E CONTROLLI**

**Articolo 22**  
**Comunicazione delle variazioni concernenti la soggettività passiva**

1. L'obbligo di presentazione della dichiarazione e/o denuncia di variazione di cui al comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 è soppresso.
2. I soggetti passivi devono comunicare, su apposito modello predisposto dal comune, entro il termine di un mese, ogni acquisto, cessazione o modificazione di soggettività passiva. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata dichiarazione congiunta per gli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2 del Codice Civile oggetto di proprietà comune, cui è



attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale. La comunicazione deve essere presentata dall'Amministratore del condominio per conto dei condomini. L'unità immobiliare deve essere identificata attraverso i suoi dati catastali, ovvero, in mancanza di detti dati e se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l'indirizzo, il numero civico, il piano, la scala e l'interno.

3. La Giunta approva, su proposta del funzionario responsabile all'applicazione del tributo, il modello per la comunicazione di cui al comma precedente, ma sono valide anche le comunicazioni redatte senza l'impiego del modello, sempre che contengano tutti i dati necessari.
4. Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero presentate al Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il Comune invita l'interessato a regolarizzarla, assegnandogli un termine non inferiore a 15 giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.
5. Il funzionario responsabile dell'applicazione del tributo ricorda alla cittadinanza l'esecuzione dell'adempimento previsto da questo articolo con manifesti da far affiggere almeno 15 giorni prima e con altre forme di informazione.

### ***Articolo 23***

#### ***Immobili appartenenti a più soggetti passivi***

1. Nel caso di cotitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione fatta da uno dei contitolari libera gli altri.
2. Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2 del Codice Civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio.

### ***Articolo 24***

#### ***Versamenti***

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano, tuttavia, regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.
2. Ove si verificassero particolari situazioni causate da gravi calamità naturali, con deliberazione del Consiglio Comunale, potranno essere differiti i termini dei versamenti previsti dalle disposizioni legislative.
3. L'imposta dovuta deve essere corrisposta:
  - a) Mediante versamento diretto al Concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune, ovvero su apposito conto corrente postale intestato al predetto Concessionario;
  - b) Mediante versamento su conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale, utilizzando gli appositi moduli predisposti dal Comune;
  - c) Mediante versamento diretto in Tesoreria comunale.

### ***Articolo 25***

## ***Rimborsi***

1. Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. del 30 dicembre 1992, il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento, ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. S'intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.
2. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine triennale e fino alla prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.

## ***Articolo 26***

### ***Rimborso per dichiarata inedificabilità dell'area***

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute in edificabili, entro il termine di tre anni dal giorno in cui è stata pubblicizzata, nelle forme di legge, la divenuta inedificabilità. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata dall'ultimo atto d'acquisto dell'area tra vivi, e comunque per un periodo non eccedente i dieci anni. Può farsi luogo al rimborso solo alle seguenti condizioni:
  - a) Il vincolo di inedificabilità deve perdurare per almeno tre anni;
  - b) Non devono essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di alcun tipo di intervento;
  - c) Il vincolo di inedificabilità deve avere caratteristiche di definitività.

## ***Articolo 27***

### ***Accertamento***

1. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta dovuta il Comune emette motivato avviso di accertamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi; l'avviso deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.
2. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218.

**Articolo 28**  
**Compenso incentivante al personale addetto**

1. In relazione al disposto art. 59, comma 1 lettera p) del D.Lgs. 446/97, è istituito presso questo Comune, finalizzato al potenziamento dell'ufficio tributario comunale, un fondo speciale.
2. Il fondo di cui al comma precedente, è alimentato con l'accantonamento del dodici % delle maggiori somme riscosse per accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, ivi comprese le sanzioni e gli interessi.
3. Le somme di cui al precedente comma, entro il 31 dicembre di ogni anno saranno ripartite dalla Giunta con apposita deliberazione per l'attribuzione di compensi incentivanti la produttività al personale addetto. I compensi incentivanti saranno utilizzabili secondo la disciplina dei contratti collettivi nazionali di lavoro vigenti nel tempo.
4. Nel caso di affidamento dei controlli a ditta esterna: le relative linee operative dovranno essere previste in apposito capitolato speciale d'appalto che evidenzierà i compiti e le funzioni di competenza della struttura comunale e della ditta aggiudicataria. In tal caso può essere destinato al personale addetto, in relazione al maggior carico di lavoro, un compenso incentivante da un minimo dello 0,5 ad un massimo dell'1% del maggior gettito accertato.

**Articolo 29**  
**Sanzioni**

1. Oltre alle sanzioni previste dalle disposizioni legislative, per omessa, infedele o tardiva presentazione di cui all'articolo 22, comma 2, del presente regolamento, per ogni unità immobiliare si applica una sanzione amministrativa di Euro 103,29.

**TITOLO VI**  
**NORME FINALI**

**Articolo 30**  
**Fondo finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributario Comunale**

1. E' istituito, in questo Comune, un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributario Comunale.
2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato annualmente con l'accantonamento del 4% del gettito I.C.I. con esclusione delle sanzioni e degli interessi.

**Articolo 31**  
**Norma di rinvio**

1. Per quanto concerne l'accertamento, la riscossione anche coattiva, l'esenzione e le agevolazioni e le sanzioni si rinvia agli specifici regolamenti.

***Articolo 32***  
***Entrata in vigore***

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.
2. E' abrogata ogni altra disposizione non compatibile con il presente regolamento.