

**COMUNE DI TORRECUSO**

*Provincia di Benevento*

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 30 aprile 2010 e modificato con deliberazione consiliare n. 31 del 28 settembre 2010.

## **ART. 1**

### **Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446, integra le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504 al fine di disciplinare l'applicazione nel Comune di Torrecuso dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) assicurando la gestione secondo principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.

## **ART. 2**

### **Determinazione delle aliquote e delle detrazioni d'imposta**

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.
2. In carenza di provvedimenti deliberativi si applicano le aliquote, le detrazioni e i valori in vigore nell'anno precedente.

## **ART. 3**

### **Abitazione principale**

1. È da considerare abitazione principale l'unità immobiliare nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario e i suoi familiari dimorano abitualmente, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica.
2. Inoltre, sono equiparate ad abitazione principale:
  - a. l'unità immobiliare appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnata al socio che vi risiede;
  - b. l'alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari;
  - c. l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di degenza permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
  - d. l'abitazione concessa in uso gratuito, con regolare atto registrato o, comunque, avente, a pena di inammissibilità, data certa anteriore a quella di fruizione del beneficio, dal possessore ai suoi parenti entro il I° grado in linea retta, purché il parente in questione sia residente nella stessa, la utilizzi come abitazione principale e non possieda unitamente agli altri componenti del suo nucleo familiare, altra abitazione principale nel territorio nazionale.
3. Le condizioni di cui alle sopraddette lettere c) e d) del precedente comma devono essere documentate, a pena di inammissibilità, mediante esibizione di copia del contratto registrato o avente data certa ovvero dichiarate dal proprietario, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, entro i termini stabiliti dal successivo art. 12. Tale comunicazione non deve essere ripetuta a condizioni invariate.

## **ART. 4**

### **Pertinenze dell'abitazione principale**

1. Agli effetti dell'applicazione della prevista esenzione, sono considerate pertinenze quelle aventi i requisiti di cui all'art. 817 C.C., con limitazione ad una sola unità per ogni singola tipologia catastale (box, cantina, deposito, legnaia, tettoia, etc...).
2. Le pertinenze sono, **di norma**, ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è situata l'abitazione principale ovvero nelle immediate vicinanze ed, in ogni caso, **a prescindere dall'ubicazione**, devono risultare asservite soggettivamente ed oggettivamente all'abitazione medesima.
3. L'assimilazione opera purché ci sia coincidenza con la titolarità dell'abitazione principale stessa e l'utilizzo avvenga da parte del proprietario o titolare del diritto reale di godimento.
4. La pertinenza, per essere considerata tale, deve inoltre essere censita nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7.
5. I contribuenti che usufruiscono delle condizioni di cui sopra ne danno comunicazione, a pena di inammissibilità, all'Ufficio Tributi del Comune di Torrecuso, nei modi ed entro i termini stabiliti dal successivo art.12.

## **ART. 5**

### **Criteri di riconoscimento della ruralità dei fabbricati**

1. Non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30.12.1993 n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26.02.1994, n. 133, e successive modificazioni.
2. Pertanto, non sono soggetti all'imposta i fabbricati o porzioni di fabbricato, destinati all'edilizia abitativa, riconosciuti fiscalmente rurali, purché vengano soddisfatte integralmente tutte le seguenti condizioni:
  - a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:
    1. dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
    2. dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
    3. dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
    4. da soggetti titolari di trattamenti pensionistici, corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura e costituiti con contribuzione SCAU prevalente rispetto ad altre gestioni previdenziali, a condizione che il reddito del nucleo familiare sia costituito per almeno il 50% da proventi derivanti dall'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del C.C. anche se esercitate sotto forma di lavoro dipendente (braccianti agricoli) ;
    5. da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'art. 2 del decreto legislativo 29.03.2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;
  - a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge 29.12.1993, n. 580;
  - b) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1,

comma 3, della legge 31.01.1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

- c) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 26.10.1972, n. 633;
- d) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'art. 13, legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27.08.1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

3. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20.02.2006, n. 96;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art.1, comma 2, del decreto legislativo 18.05.2001, n. 228.

## **ART. 6**

### **Fabbricati parzialmente costruiti**

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. Tale situazione deve essere comunicata al Comune nei modi e tempi previsti dall'art.12 del presente regolamento.

2. Il Comune notifica la richiesta per la denuncia catastale ai soggetti interessati, ai sensi dell'art. 1, comma 336 della Legge 311/2004.

3. 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, utilizzata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **ART. 7**

### **Riduzione per fabbricati inagibili ed inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (immobili pericolanti e fatiscenti) e per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alla lettera a) e b) del comma 1, dell'art. 31 della legge 5.8.1978, n. 457.
3. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che presenta al protocollo dell'Ente apposita richiesta con allegata idonea documentazione attestante che l'immobile è inagibile o inabitabile e di fatto non utilizzato.
4. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica, a pena di inammissibilità, dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale e, comunque, in nessun caso con decorrenza antecedente alla data della richiesta dell'interessato.
5. L'inagibilità o l'inabitabilità può riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso la riduzione si applica alle singole unità immobiliari e non all'intero fabbricato.

## **ART. 8**

### **Esenzioni**

1. 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 D.Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87 comma 1 lettera c) del Testo Unico delle Imposte sui redditi (Enti non commerciali), approvato con D.P.R. 22.12.1986 n. 917, compete esclusivamente per i 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 utilizzatore. L'esenzione si intende applicabile alle attività indicate all'art. 7 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 504/92 che non abbiano esclusivamente natura commerciale.
2. Sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dalle ONLUS, che operano sul territorio comunale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

## **ART. 9**

### **Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio, anche astrattamente, in base allo strumento urbanistico generale approvato dal comune.
2. Ai fini dell'applicazione dell'imposta, il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92.
3. Ai sensi del comma 1, lettera g), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, per quanto riguarda le aree edificabili, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, resta tuttavia esclusa

l'emissione di avvisi di accertamento nel caso in cui l'imposta versata sia stata calcolata con riferimento a valori non inferiori rispetto a quelli di seguito indicati:

- Zona A – centro storico - Euro 15,50 al mq.;
- Zona B – completamento - Euro 23,50 al mq;
- Zona C – residenziale – Euro 20,00 al mq;
- Zona D/1 – industriale – Euro 14,00 al mq.;
- Zona D/2 – Commerciale, artigianale – Euro 32,50;
- Zona PEEP – legge 117 – Euro 19,50;

4. In zona agricola l'area fabbricabile è definita dalla superficie lorda complessiva del costruendo immobile – Euro 27,00 al mq.

5. Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

6. L'area contigua ad un fabbricato, considerata fabbricabile in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, appartenente allo stesso proprietario, è assoggettata ad imposta per la parte che non costituisce pertinenza del fabbricato medesimo. Salvo che il contribuente non dichiari diversamente, con le modalità di cui all'art.47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, e con riserva dell'ufficio di verificare la fondatezza della dichiarazione, ovvero che la verifica della situazione di fatto non dimostri una diversa destinazione, per area costituente pertinenza di fabbricato s'intende l'area che negli atti catastali risulta aggregata al predetto fabbricato.

7. L'area di pertinenza di un fabbricato, così come sopra definita, considerata edificabile dagli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

## **ART. 10**

### **Aree fabbricabili possedute da imprenditori agricoli/coltivatori diretti**

1. Sono considerati terreni agricoli e quindi esenti dall'imposta ai sensi della lettera h) dell'art. 7 del D.Lgs. 504/1992 le aree fabbricabili possedute e condotte **interamente** da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale (attività prevalente), **ai sensi dell'art.58, comma 2, del d.lgs. 446/1997**, se si verificano le seguenti condizioni:

- a) sui terreni persiste l'utilizzazione agro-silvo pastorale mediante l'esercizio, da parte del possessore, di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;
- b) il possessore dei terreni deve essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale (attività prevalente), iscritto negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della Legge 9/63, ex SCAU ora INPS - sezione Previdenza Agricola - con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia.

2. Per possessori si intendono i proprietari, ovvero i titolari di diritto reale di usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, ai sensi del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504.

## **ART. 11**

### **Terreni agricoli ed altre aree**

1. Tutto il territorio del Comune di Torrecuso, ai sensi della circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14.06.1993, gode dell'esenzione di cui all'art. 7 lettera h) del D. LGS. N.504/1992.

## **ART. 12**

### **Dichiarazioni**

1. E' soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione o denuncia prevista dall'art.10, comma 4, del D.Lgs n. 504/92, **ad eccezione del caso in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non siano applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3 bis del D. Lgs. n. 463 del 1997.**

2. **In tale ultimo caso**, i soggetti passivi sono obbligati a comunicare al Comune gli immobili posseduti entro il 31 luglio dell'anno successivo a quello in cui il possesso ha avuto inizio, su apposito modulo predisposto dall'ufficio tributi. La medesima comunicazione deve essere presentata anche nei casi di cessazione o modificazione della soggettività passiva degli immobili, entro il 31 luglio dell'anno successivo a quello in cui la cessazione o la modificazione si è verificata.

3. Il modulo suddetto, compilato in tutte le sue parti, deve essere consegnato all'ufficio tributi del Comune di Torrecuso, che ne rilascia apposita ricevuta, ovvero la comunicazione può anche essere spedita, mediante raccomandata, al medesimo ufficio tributi del Comune di Torrecuso. In tal caso la comunicazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

4. Nel caso in cui più soggetti siano titolari di diritti reali sullo stesso immobile ciascuno di essi è obbligato a dichiarare la propria quota. E' consentito comunque a uno qualsiasi dei titolari presentare la dichiarazione congiunta con la indicazione di tutti i contitolari.

5. Per gli immobili di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117, n 2 del Codice Civile, cui è attribuito o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la comunicazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

## **ART. 13**

### **Versamenti**

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

2. Ai sensi degli artt. 52 e 59 comma 1, lettera i) del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446 si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da uno o più contitolari, nudi proprietari o titolari di diritti reali di godimento anche per conto degli altri, purché l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento, vengano individuati da parte dei soggetti passivi, anche su richiesta del Comune, gli immobili a cui i versamenti si riferiscono, vengano precisati i nominativi dei soggetti passivi e ne venga data comunicazione all'Ente. In tal caso i diritti di regresso dei soggetti che hanno versato rimangono impregiudicati, nei confronti degli altri soggetti passivi.

3. Resta fermo che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta in sede di accertamento o di irrogazione di sanzioni continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

4. Non si dà luogo a versamento né ad accertamento se l'imposta da versare è uguale o inferiore ad Euro 12,00. Se l'importo da versare supera tale somma, il versamento deve essere effettuato per l'intero ammontare.

5. In caso di indebiti versamenti effettuati per annualità precedenti non è consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per gli esercizi futuri.

## **ART. 14**

### **Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al Comune di Torrecuso il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
2. La relativa istanza, redatta in carta semplice e intestata all'ufficio tributi del Comune di Torrecuso, deve essere presentata, anche a mezzo posta, all'ufficio intestatario e deve riportare:
  - a) cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale del richiedente;
  - b) le motivazioni poste a fondamento dell'istanza con l'esposizione dei conteggi effettuati per il calcolo dell'imposta erroneamente versata;
  - c) la quantificazione dell'imposta di cui si richiede il rimborso.
3. A corredo dell'istanza suddetta deve essere allegata, in fotocopia ed a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:
  - a) i bollettini di versamento relativi all'anno di imposta al quale è riferita l'istanza di rimborso;
  - b) altra eventuale documentazione connessa alle motivazioni specifiche dell'istanza.
4. Se gli aventi diritto al rimborso sono più soggetti comproprietari, o contitolari di altro diritto reale, dell'immobile cui è riferibile l'erroneo versamento, è possibile presentare sia un'unica istanza sottoscritta da tutti i contitolari, sia un'istanza per ogni contitolare. In entrambe le ipotesi, deve essere esposta, oltre a quanto indicato al suddetto punto 2, la percentuale di possesso riferibile ad ognuno dei richiedenti.
5. Non ha diritto al rimborso il contitolare che ha eseguito il versamento cumulativo per conto di tutti gli altri contitolari.
6. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi, nella misura di legge, da calcolarsi a decorrere dal giorno dell'avvenuto pagamento e fino alla data dell'emissione del provvedimento di rimborso. Qualora il Comune deliberi, ai sensi delle norme vigenti, un tasso di interesse diverso da quello legale e, comunque, a condizioni di reciprocità, gli interessi saranno dovuti in tale misura dalla data di esecutività della delibera di determinazione del tasso.
7. Le somme liquidate dal Comune ai sensi di quanto indicato nel presente articolo possono, su richiesta del contribuente, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.
8. Non è ammesso il rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute definitivamente inedificabili a seguito di intervenuta modifica/variante degli strumenti urbanistici.
9. In caso di temporanea inedificabilità dovuta a misure e provvedimenti contingibili e cautelari adottati per motivo di sicurezza, il versamento dell'imposta è sospeso in attesa di decisione definitiva.
10. Qualora venga ripristinata e riconfermata l'edificabilità dell'area è escluso il potere del Comune di procedere al recupero dell'imposta non versata per i periodi in cui è stata temporaneamente sospesa.
11. È ammessa la richiesta di rimborso dell'imposta indebitamente pagata relativamente a periodi di vigenza della temporanea sospensione del fabbricato, da richiedere a pena di decadenza, entro cinque anni dalla cessata sospensione.

12. Non si dà luogo a rimborso se l'importo da rimborsare, comprensivo degli interessi, non supera Euro 12,00.

## **ART. 15**

### **Disposizioni finali**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1°.01.2010.
2. Con l'entrata in vigore del presente regolamento si intende espressamente abrogato il precedente regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 30 del 16 settembre 2002 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni generali sancite dalle leggi vigenti per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili ed ogni altra normativa applicabile al tributo.