



# **COMUNE DI OSASCO**

PROVINCIA DI TORINO

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 29/11/2007

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 23/06/2008

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 06/12/2010

## Titolo I

### Disposizioni generali

#### Articolo 1

##### Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, integra la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I. – di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il potere regolamentare qui esercitato è relativo alle specifiche fattispecie indicate dal comma 1 dell'articolo 59 del Decreto Legislativo citato, con richiamo alle disposizioni legislative vigenti, laddove esse servano da collegamento alle innovazioni introdotte.
3. Le norme del presente regolamento sono finalizzate ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge con criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

## Titolo II

### Riduzioni, agevolazioni ed esenzioni

#### Articolo 2

##### Immobili posseduti da enti non commerciali – Esenzioni

1. Sono esentati dal versamento dell'imposta i fabbricati utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lett. c), del T.U. delle imposte sui redditi: “gli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali”, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a) della L. 20 maggio 1985, n. 222: “attività di culto”, a condizione che gli stessi oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. Per beneficiare dell'esenzione di cui sopra, gli interessati devono presentare al Comune, ufficio tributi, apposita dichiarazione, secondo le modalità previste dall'articolo 7 del presente regolamento.

#### Articolo 3

##### Pertinenze dell'abitazione principale – Agevolazioni

1. Si considerano parti integranti dell'abitazione principale, agli effetti dell'applicazione della stessa aliquota impositiva, le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto, a condizione che appartengano ad un medesimo complesso immobiliare o a corpi immobiliari distinti anche con accesso da vie diverse purché siano durevolmente ed esclusivamente asservite all'abitazione predetta. Si intende per pertinenza, ai fini del presente articolo, garage o box o posto auto, soffitta, cantina limitatamente ad una unità per ciascuna fattispecie.
2. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.
4. Per beneficiare dell'agevolazione di cui al comma 1 del presente articolo gli interessati devono presentare al Comune, ufficio tributi, apposita dichiarazione comprovante tale situazione, secondo le modalità previste dall'art. 7 del presente regolamento.

#### Articolo 4 Abitazione principale – Ulteriori agevolazioni

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il soggetto passivo e i suoi familiari dimorano abitualmente; abitazione appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; abitazione posseduta nel territorio del Comune da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro a condizione che non risulti locata) sono equiparate all'abitazione principale:
  - a) ai fini dell'aliquota e della detrazione d'imposta: l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata;
  - b) ai fini dell'aliquota: l'abitazione concessa dal proprietario in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale entro il 1° grado, che la occupano quale loro abitazione principale.
2. Per beneficiare delle agevolazioni di cui al comma 1 del presente articolo, gli interessati dovranno presentare al Comune, ufficio tributi, apposita dichiarazione secondo le modalità previste dall'art.7 del presente regolamento comprovante:  
nel caso a) il ricovero permanente in istituto e la non locazione dell'abitazione;  
nel caso b) il rapporto di parentela e la concessione dell'immobile in uso gratuito;

#### Articolo 5 Determinazione del valore venale delle aree fabbricabili

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggiore valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili tiene conto dei seguenti elementi:
  - a) zona territoriale di ubicazione;
  - b) indice di edificabilità;
  - c) destinazione d'uso consentita;
  - d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
  - e) condizioni di mercato;
  - f) caratteristiche geomorfologiche.
3. I valori venali di cui al comma 1 possono essere aggiornati periodicamente con deliberazione del Consiglio comunale, avente effetto per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e qualora l'amministrazione non deliberi diversamente, valgono per gli anni successivi.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al

contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del Decreto Legislativo n. 504/1992.

## Articolo 6

### Fabbricati inagibili o inabitabili – Riduzione di imposta

1. L'imposta è ridotta al 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.

2. Sono considerati inagibili o inabitabili, ai fini del presente articolo, i fabbricati oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso a cui sono destinati a seguito di un degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo come definiti all'art. 31, comma 1, lett. a), b) e c) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, salvo i disposti del successivo art. 3.

3. Si ritengono comunque inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

b) strutture verticali (murature portanti, pilastri, muri perimetrali o di confine) lesionate in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di sgombero a seguito del verificarsi (reale o potenziale) di eventi calamitosi;

e) edifici residenziali dichiarati antigenici o inabitabili ai sensi della normativa vigente.

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere:

a) accertabile dall'Ufficio tecnico comunale tramite specifico incarico di perizia con costi a carico del proprietario;

b) dichiarato dal contribuente su apposito modulo predisposto dall'ufficio competente del comune al quale dovrà essere allegata:

1b) perizia statica a firma di tecnico abilitato o altra idonea documentazione nei casi di cui al precedente comma 3 lettere a) e b);

2b) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e successive modificazioni nei casi di cui al precedente comma 3 lettere c), d) ed e).

6. L'immobile dichiarato inabitabile o inagibile potrà essere riutilizzato solo a seguito dei lavori di recupero e successivo ottenimento del Certificato di Abitabilità o Agibilità o comunque di un permesso d'uso rilasciato dall'Autorità comunale sulla base delle dichiarazioni e documentazioni prodotte dal proprietario (certificati statici, attestazioni sullo stato igienico sanitario, dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90, dichiarazioni catastali, etc.).

7. Non sono da considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori edilizi di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento dell'immobile.

## Articolo 7

### Modalità di presentazione delle dichiarazioni

1. Per beneficiare delle agevolazioni ed esenzioni previste dal presente regolamento i soggetti interessati devono presentare, direttamente, o a mezzo del servizio postale, o per vie telematiche,

apposite dichiarazioni, attestanti i requisiti richiesti per ciascuna fattispecie, su modelli predisposti dal Comune.

2. La sottoscrizione delle dichiarazioni deve essere apposta in presenza del dipendente addetto al ritiro delle stesse o in alternativa le dichiarazioni possono essere presentate unitamente a copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore.

3. Ciascuna dichiarazione deve essere presentata entro la prima scadenza utile di pagamento successiva al verificarsi della condizione che dà diritto all'agevolazione. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'attività di controllo, si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate entro la successiva scadenza di pagamento.

4. La dichiarazione produce i suoi effetti anche per gli anni d'imposta successivi, qualora permangano in capo al soggetto i requisiti indicati.

5. In caso di perdita dei requisiti occorre presentare comunicazione entro la prima scadenza di pagamento successiva al venir meno degli stessi.

#### Articolo 8

##### Terreni agricoli condotti direttamente

1. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali, così come definiti dall'articolo 1 del Decreto legislativo 99 del 2004, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 25.822,85 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 25.822,85 e fino a 61.974,83 euro;
- b) del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 61.974,83 euro fino a 103.291,38 euro;
- c) del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 103.291,38 euro fino a 129.114,23 euro.

2. Agli effetti di cui al comma 1 del presente articolo si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più Comuni. Nel caso di contitolarità l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni spettano per intero ma ai soli soggetti in possesso delle qualifiche indicate al comma 1 del presente articolo sulla quota e per il periodo di possesso di ciascun soggetto.

#### Titolo III

##### Casi particolari di soggettività passiva

#### Articolo 9

##### Immobili realizzati dal proprietario su aree di proprietà del Comune

1. Nel caso di concessione di aree in diritto di superficie da parte del Comune per la costruzione di case di tipo economico e popolare, il superficario è soggetto passivo dell'I.C.I. a decorrere dalla costituzione del diritto.

#### Articolo 10

##### Alloggi di edilizia residenziale pubblica

*Abrogato*

#### Articolo 11

##### Immobili appartenenti a cooperative edilizie

1. Per gli immobili a proprietà indivisa appartenenti a cooperative, soggetto passivo è la cooperativa. Se la proprietà è divisa, soggetto passivo è il singolo socio all'atto di assegnazione.

## Titolo IV Accertamenti, versamenti e rimborsi

### Articolo 12 Modalità di versamento

1. L'imposta, di norma, va versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri proprietari dell'immobile purché il versamento rispecchi la totalità dell'imposta relativa alle comproprietà.
2. L'imposta dovuta in sede di autotassazione deve essere corrisposta mediante versamento diretto al Comune, su conto corrente postale intestato allo stesso. L'imposta liquidata in sede di accertamento deve essere corrisposta mediante versamento diretto alla Tesoreria Comunale ovvero su conto corrente postale intestato al Comune.
3. Qualora sia richiesto al contribuente un versamento, a seguito dell'attività di accertamento dei competenti uffici comunali, pari o superiore a euro 300, su apposita istanza, può essere concessa una rateizzazione del versamento non superiore a quattro rate annuali.
4. Gli interessati devono presentare l'istanza di cui al comma 3, a pena di decadenza, entro 10 giorni dalla data di notifica dell'atto di accertamento.
5. Il mancato pagamento nei termini, anche di una sola rata, comporta la decadenza del contribuente dal beneficio stesso.

### Articolo 13 Rimborsi e compensazioni

1. Il contribuente può richiedere, al Comune al quale è stata versata l'imposta, 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. Oltre il termine triennale indicato al comma 1, l'errato versamento dell'imposta da parte di un contribuente che per errore riteneva essere soggetto passivo dell'imposta, può essere compensato solamente con l'imposta dovuta e non versata, per lo stesso periodo di imposta e relativa al medesimo immobile, dal titolare del diritto reale soggetto passivo dell'imposta. La compensazione opera sia su esplicita richiesta del soggetto che ha erroneamente versato l'imposta che nell'ipotesi in cui l'immobile sia stato oggetto di un provvedimento di liquidazione o di accertamento. Al soggetto passivo dell'imposta non si applicano le sanzioni amministrative prescritte sull'importo dell'imposta compensata dal versamento effettuato da altri soggetti; sull'eventuale differenza d'imposta, che risulta ancora dovuta, si applicano le sanzioni amministrative previste per legge.
3. A seguito dell'attribuzione della rendita definitiva notificata o messa in atti successivamente al 1 gennaio 2000 si procede al rimborso per le somme versate in eccesso rispetto alla rendita definitiva, con riguardo ai tre anni precedenti dalla data della richiesta di rimborso.
4. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso anche oltre il citato termine triennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso solo nel caso siano ancora possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.
5. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore ad euro 2,00 o nella misura stabilita dal regolamento delle entrate patrimoniali e tributarie.

### Articolo 14

## Aree divenute inedificabili

1. Le imposte pagate per le aree successivamente divenute inedificabili dovranno essere rimborsate a decorrere dall'anno di imposta corrispondente dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico che aveva dichiarato le aree edificabili. Il rimborso dovrà essere disposto, a domanda dell'interessato, da produrre entro tre anni dalla variazione apportata allo strumento urbanistico, entro sei mesi dalla richiesta. Sono dovuti gli interessi nella misura legale.

## Articolo 15

### Accertamento con adesione

1. E' introdotto, al fine di semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento e potenziare l'attività di controllo sostanziale, l'istituto dell'accertamento con adesione in base ai criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n. 218, nonché le possibilità di riduzione delle sanzioni in conformità con i principi desumibili dall'articolo 3, comma 133, lett. i) della Legge 23/12/1996, n. 662, in quanto compatibili.
2. Le modalità applicative sono specificatamente disciplinate da apposito regolamento.

## Articolo 16

### Potenziamento dell'Ufficio Tributi – Compenso incentivante

1. Il Comune può attribuire al personale addetto al Settore Tributi compensi incentivanti collegati al raggiungimento dei prefissati obiettivi di gettito, con particolare riferimento al recupero dell'evasione. A tal fine può essere istituito un fondo per l'erogazione di compensi speciali al personale addetto al Settore medesimo, il cui ammontare è stabilito in percentuale rispetto al recupero di imposta effettuato.
2. La Giunta Comunale in tal caso determina l'ammontare del fondo ed i criteri per l'erogazione.

## Articolo 17

### Pubblicità del regolamento

1. Copia del regolamento, a norma dell'articolo 22 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

## Articolo 18

### Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2008 ai sensi dell'articolo 52, comma 2, del D.Lgs. 446/97.