

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

CITTA' DI BIELLA

***Regolamento
per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili
(I.C.I.)***

Ai sensi del D. Lgs.vo 446 del 15/12/1997

Ultimo aggiornamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 02/04/2007

TITOLO I

Disposizioni Generali

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997, n. 446, detta norme antielusive, semplificative e di equità fiscale in materia di ICI.

Art. 2

Terreno agricolo - Conduzione diretta - Terreni considerati non fabbricabili **(art. 59, comma 1, lettera a)**

Terreno agricolo è quel terreno adibito all'esercizio dell'agricoltura attraverso la coltivazione, l'allevamento di animali, la prima trasformazione e/o manipolazione del prodotto agricolo e su cui, comunque, si esercita un'attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile.

I terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale, come indicati nel 1° comma dell' art. 9 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, sui quali persiste l'utilizzazione agro – silvo - pastorale, sono considerati non fabbricabili a condizione che:

1. la quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola, da parte del soggetto passivo d'imposta e del proprio nucleo familiare comporti un volume d'affari superiore al 70% del reddito complessivo imponibile;
2. venga prodotta specifica dichiarazione di inizio attività, o di conferma nella prosecuzione dell'attività se precedente all'entrata in vigore del presente regolamento.

La dichiarazione deve essere presentata al funzionario responsabile del tributo di cui al comma 4 dell'art. 11 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, che ne rilascia ricevuta.

La domanda, redatta in carta semplice, deve contenere a pena di nullità:

1. l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente;
2. l'ubicazione e l'individuazione catastale del terreno;
3. la dichiarazione che ricorrono le condizioni previste dall'art. 2, 1° comma, lettera b), 2° periodo del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
4. la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti ed i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto.

Art. 3
Definizione di fabbricato

Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la attribuzione di autonoma e distinta rendita ovvero quella unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.

Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato.

Il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, se antecedente a tale data.

Art. 4
Immobili dello Stato e degli enti pubblici
(art. 59, comma 1, lettera b)

Sono esenti dall'imposta i seguenti immobili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti territoriali, dalle aziende sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della Legge 23.12.1978 n. 833, dalle Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, solo se destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

Art. 5
Fabbricati degli enti non commerciali
(art. 59, comma 1, lettera c)

L'esenzione dell'imposta prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del Decreto Legislativo n. 504/1992 si applica ai soli fabbricati utilizzati e posseduti, a titolo di proprietà od altro diritto reale di godimento, dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il D.P.R. 22.12.1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a) della Legge 20.05.1985 n. 222 .

Art. 6
Alloggio non locato e residenza secondaria

Ai fini dell'applicazione del tributo s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad esclusione della categoria A10), utilizzabile ai fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto, non locata né data in comodato a terzi ed in genere priva degli arredamenti minimali.

Agli stessi fini, s'intende per "residenza secondaria" o "seconda casa", l'unità immobiliare classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad esclusione della categoria A10), arredata ed idonea ad essere utilizzata in qualsiasi momento e tenuta a disposizione dal possessore per uso diretto, stagionale o periodico saltuario (avendo il possessore stesso la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o in locazione).

Art. 7
Fabbricato parzialmente costruito

In caso di fabbricato "in corso di costruzione", del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dall'ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate.

Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è 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. 8
Pertinenza dell'abitazione principale

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 8 comma 2 del D. Lgs.vo 504/92 tutte le pertinenze (tali ai sensi dell'art. 817 del cod. civ.) dell'abitazione principale sono equiparate a quest'ultima e sono pertanto soggette alla medesima aliquota.

La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale; l'utilizzo della quota di detrazione residuale non assorbita dall'abitazione principale può essere imputata alle pertinenze nel limite residuale e comunque non superiore all'imposta dovuta per le pertinenze.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito dal Decreto Legislativo n. 504 del

30.12.1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

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 ed agli alloggi regolarmente assegnati dalle Agenzie Territoriali per la Casa (ex I.A.C.P.).

Art. 9

Unità immobiliari considerate direttamente adibite ad abitazioni principali

Sono considerate direttamente adibite ad abitazione principale:

1. l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
2. due o più unità immobiliari contigue distintamente accatastate, occupate ad uso abitazione dal contribuente che le possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, dalla data di presentazione all' UTE di richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale;
3. le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado (genitori e figli), solo nel caso in cui vi sia stato un reciproco scambio (genitore che abita l'unità immobiliare posseduta dal figlio e figlio che abita l'unità immobiliare posseduta dal genitore) e sempre che ciò risulti almeno da una scrittura privata regolarmente registrata.

Art. 10

Fabbricati realizzati per la vendita (art. 3, comma 55, Legge 662/1996)

Le eventuali riduzioni di aliquota di cui all'art. 8 comma 1 del D. Lgs.vo 504/92, come modificato dall'art. 3 comma 55, della L. 662/96, si applicano, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori, unicamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti o locati, dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

Art. 11

Aree fabbricabili (art. 59, comma 1, lettera g)

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, si stabiliscono, per zone omogenee, i seguenti parametri su cui informare i criteri di valutazione delle aree fabbricabili:

A) Valori di riferimento

Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d' imposizione.

Al fine di ridurre il contenzioso, il valore di riferimento sarà determinato in base agli importi sotto indicati (valori in €/mq) e determinati in base a valutazioni rese dal Settore Tecnico:

	Destinazione Residenziale Terziaria e Commerciale	Destinazione Produttiva	Aree a Servizi*
ZONA 1: (Centro)	90	67.50	15
ZONA 2: (quadrilatero via Rosselli, Via Addis Abeba, via Lamarmora, via Carso):	90	67.50	15
ZONA 3: (quadrilatero via Rosselli, Via Addis Abeba, via Piemonte - Valle d'Aosta, via Carso)	60	45	15
ZONA 4: (Villaggio Lamarmora)	45	33.75	15
ZONA 5: (Thes – Ovest via Rosselli)	52	39	15
ZONA 6: (Chiavazza)	45	33.75	15
ZONA 7: (Collina Piazza – Cossila San Grato)	60	45	15
ZONA 8: (Barazzetto - Vandorno)	60	45	15
ZONA 9: (Cossila San Giovanni)	52	39	15
ZONA 10: (Pavignano – Vaglio)	45	33.75	15

ZONA 11: (Favaro)	45	33.75	15
----------------------	----	-------	----

* AREE A SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE "S ed F" NEL P.R.G.C. (A SERVIZIO DELLA RESIDENZA E DELLE AREE PRODUTTIVE)

B) Zona territoriale di ubicazione

I valori di cui al punto A) saranno determinati secondo le zone individuate nella planimetria allegata al presente Regolamento

C) Rivalutazione

Ogni anno il Consiglio Comunale, su proposta del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, potrà definire i parametri di rivalutazione. Tale rivalutazione dovrà essere effettuata entro il termine fissato da norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione ed avrà effetto a partire dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.

Art. 12 **Riduzioni d'imposta** **(art. 59, comma 1, lettera h)**

L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati fatiscenti e non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. Si considerano fatiscenti i fabbricati - o le unità immobiliari - caratterizzati da degrado fisico sopravvenuto (fabbricati diroccati, pericolanti), per il cui riuso non siano sufficienti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'Edilizia Residenziale" art. 31 lettere a) e b), e che presentano una delle seguenti caratteristiche:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale o di altre amministrazioni competenti, di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone.

Non possono godere della riduzione di che trattasi i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi. Gli interventi edilizi di demolizione di fabbricato o di recupero a norma dell'art. 31,

lettere c) d) ed e) della L. 457/78, rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 5, comma 6 del D. Lgs.vo 504/92, ai sensi del quale la base imponibile dell'imposta è, in questo caso, costituita dal valore dell'area fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito e ristrutturato è comunque utilizzato.

Non costituisce, in ogni caso, motivo di riduzione dell'imposta il mancato allacciamento alle reti di gas, energia elettrica, acqua, fognature, etc.

La sussistenza dei requisiti di cui sopra, che legittimano la riduzione dell'imposta, può essere attestata dal contribuente mediante dichiarazione sostitutiva, redatta ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 28/12/2000 n. 445. Tale dichiarazione, redatta in carta semplice, deve contenere le seguenti indicazioni:

- se trattasi di persona fisica, l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente;
- se trattasi di persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale e del tipo di società, della sede legale, del codice fiscale e della partita IVA, delle generalità e della residenza o domicilio del rappresentante legale con la specifica indicazione della carica di questi;
- l'ubicazione e la individuazione catastale del fabbricato;
- la richiesta di riduzione;
- di aver preso conoscenza della definizione regolamentare data alle caratteristiche di fatiscenza.

Il Comune può effettuare accertamenti d'ufficio per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente.

In mancanza della dichiarazione sostitutiva la certificazione di fatiscenza deve essere effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario.

La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante le condizioni di fatiscenza o, in mancanza della dichiarazione sostitutiva, dalla data di presentazione della richiesta di perizia all'Ufficio Tecnico Comunale.

Sia la dichiarazione sostitutiva che la perizia dovranno essere allegate all'obbligatoria dichiarazione di variazione I.C.I., relativa all'anno in cui si è verificata la condizione di fatiscenza.

Il contribuente ha altresì l'obbligo di comunicare all'Ufficio Tributi il venir meno della condizione di fatiscenza, sempre mediante la presentazione di una dichiarazione di variazione I.C.I.

Art. 13
Versamento dei contitolari
(art. 59, comma 1, lettera i)

Ai fini degli obblighi di versamento previsti dal Decreto Legislativo 30.12.1992, n. 504, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati.

Art. 14
Dichiarazioni

I contribuenti sono esonerati dall'obbligo della presentazione della dichiarazione prevista dall'art. 10 comma 4 del D. Lgs.vo 504/92, nel caso in cui i dati da dichiarare siano già oggetto di trasmissione al comune da parte dei notai con obbligo di Adempimento Unico (previsto dal D. Lgs.vo 463/97).

Ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L. 383/2001 gli eredi ed i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'I.C.I.

Resta a carico del contribuente l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei rimanenti casi (es. acquisto o perdita del diritto all'esenzione o all'esclusione dall'imposta; cessazione od inizio di utilizzazione di un fabbricato come abitazione principale; costruzione che ha perso le caratteristiche di ruralità; terreno agricolo divenuto area edificabile e viceversa, area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione di un fabbricato, area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato, cambiamento di valore dell'area edificabile, variazioni catastali per modifiche strutturali etc.)

Art.15
Differimento o rateizzazione dei versamenti
(art. 59, comma 1, lettera o)

Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti a seguito di gravi calamità naturali.

Rateizzazioni del tributo possono essere concesse in presenza di particolari situazioni di disagio economico individuate in astratto con delibera della Giunta Comunale. Sulle somme rateizzate, per un periodo non eccedente i 24 mesi, graveranno esclusivamente gli interessi di legge. Al mancato rispetto anche di una sola scadenza conseguirà la decadenza del beneficio.

Art. 16
Istituto dell'accertamento con adesione e irrogazione della sanzione
(art. 59, comma 1, lettera m)

Si istituisce l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base di criteri stabiliti dal D.Lgs. 19.06.1997, n. 218, che sarà oggetto di apposito regolamento.

(L'irrogazione delle sanzioni previste dall'art. 14 del D.Lgs. 18.12. 1997, n. 473, è fatta con atto motivato contestuale all'avviso di accertamento o di rettifica - giusta la procedura di cui all'art. 17 del D.Lgs. 18.12.1997, n. 472 - con particolare richiamo a quanto previsto nel comma 4 del ricordato art. 14 circa i vantaggi per l'adesione del contribuente.)

Art. 17
Potenziamento dell'ufficio tributi
(art. 59, comma 1, lettera p)

In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 ed alla lettera p del comma 1 dell'art. 59 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446, la Giunta nel formulare il Bilancio di Previsione Annuale e Pluriennale, determina un fondo da destinare ai fini del potenziamento dell'ufficio tributi del Comune.

Detto fondo dovrà prevedere una parte destinata all'acquisto di beni e servizi e aggiornamento professionale e una parte da attribuire quale compenso incentivante al personale addetto all'Ufficio Tributi.

Art. 18
Norma transitoria

Il valore delle aree edificabili determinato per l'anno 1999 sarà assunto quale base per l'attività di accertamento per gli anni pregressi. Per gli anni pregressi detto valore sarà diminuito della variazione intervenuta sugli indici relativi ai costi di costruzione per edifici residenziali ed industriali.

Art. 19
Vigenza e Formalità

Le integrazioni e le rettifiche apportate al presente Regolamento hanno effetto dal 01/01/2007.

Ad intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di adozione, il presente Regolamento sarà trasmesso entro 30 giorni al Ministero delle Finanze, ai fini dell'art. 52 secondo comma del D. Lgs.vo 15.12.1997 n. 446, insieme alla richiesta di pubblicazione dell'avviso nella Gazzetta Ufficiale.