



**COMUNE DI CAPRINO BERGAMASCO  
(PROVINCIA DI BERGAMO)**

***Regolamento Comunale***  
***Per l'APPLICAZIONE***  
***dell'IMPOSTA COMUNALE***  
***sugli IMMOBILI***

Approvato con deliberazione consiliare n. 44 del 30.11.2004

# **INDICE**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree
- Art. 3 - Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile
- Art. 4 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

## **TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 5 - Abitazione principale e sue pertinenze
- Art. 6 - Riduzioni d'imposta
- Art. 7 - Esenzioni

## **TITOLO III DENUNCE, VERSAMENTI, CONTROLLI**

- Art. 8 - Denunce e comunicazioni
- Art. 9 - Versamenti
- Art.10 - Differimento dei termini per i versamenti
- Art.11 - Attività di controllo
- Art.12 - Sanzioni
- Art.13 - Accertamento con adesione
- Art.14 - Rimborsi
- Art.15 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

- Art.16 - Norme di rinvio
- Art.17 - Entrata in vigore

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Caprino Bergamasco (Provincia di Bergamo), nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15-12-1997 n. 446, che disciplinano la potestà regolamentare dei Comuni, generale e in materia di I.C.I., e da ogni altra disposizione normativa.

### Art. 2 Definizione di fabbricati ed aree

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/1992, che individua i presupposti del tributo, sono così definiti:

- **fabbricato:** 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 di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- **area fabbricabile:** 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. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.
- **terreno agricolo:** il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa; non sono considerati terreni agricoli, al fine dell'applicazione del presente tributo, i terreni incolti, o comunque non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile, oppure i piccoli apprezzamenti condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo, (così come precisati dagli artt. 2082 e 2083 del Codice Civile),

### Art. 3 Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art. 2, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo 504/1992, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, dal momento in cui questo risulta definitivamente approvato ed esecutivo.

L'area che nel catasto urbano risulta asservita a fabbricato costituisce pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo 504/1992; essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il comune determina periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili; non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 1-6-1939, n. 1089, e successive modificazioni, concernente la tutela dei beni di interesse artistico, la base imponibile è

costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato. Se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria A), la sua consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq. 15.

Nei casi di fabbricati in corso di costruzione, o soggetti ad interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992, concernente la determinazione della base imponibile I.C.I., ove siano terminati i lavori soltanto per alcune unità immobiliari, le unità non ultimate sono considerate aree fabbricabili ai fini della imposizione; l'area fabbricabile è quantificata riducendo l'area complessiva sulla quale sorge l'intero fabbricato di una quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria delle unità ultimate ed assoggettate a imposizione come fabbricato, e la volumetria complessiva del fabbricato.

#### **Art. 4**

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

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dalla Giunta Comunale con deliberazione adottata nei termini di approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

### **TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

#### **Art. 5**

#### **Abitazione principale e sue pertinenze**

Si intende abitazione principale quella nella quale il soggetto persona fisica risiede nel comune ed i suoi familiari dimorano abitualmente che, normalmente e salvo prova contraria coincide con la sua residenza anagrafica;

E' equiparata all'abitazione principale, ai fini dell'applicazione dell'aliquota e della detrazione di imposta:

- a) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- b) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari;
- c) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o concessa in uso gratuito;
- d) abitazione concessa in uso gratuito a parenti di primo grado, purché ivi residenti;

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sono previste rispettivamente le seguenti agevolazioni:

- **aliquota ridotta**,
- **detrazione d'imposta**, l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge, e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 4; in alternativa può prevedere una riduzione percentuale dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

Si considerano parti integranti dell'abitazione principale le relative pertinenze, anche se distintamente iscritte in Catasto, classificate nelle categorie C/2, C/6, C/7, limitatamente a due garage o due posti auto e una cantina o ripostiglio. L'assimilazione opera a condizione che vi sia identità tra il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e della o delle pertinenze. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate. Sotto l'aspetto della detrazione d'imposta, di cui all'art. 8 del D.Lgs. 504/1992, non spettano ulteriori detrazioni per le pertinenze dell'abitazione principale; l'unico ammontare di detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, può essere computato, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze.

## **Art. 6 Riduzioni d'imposta**

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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche: immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, che detta norme per l'edilizia residenziale, ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) 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;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

## **Art. 7 Esenzioni**

Oltre alle esenzioni previste dall'art. 7 del D. Lgs. 30-11-1992, n. 504, si dispone l'esenzione per gli immobili posseduti dallo stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle Aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

## **TITOLO III DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

### **Art. 8 Denunce e comunicazioni**

Allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti si dispone, dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, la soppressione dell'obbligo di presentazione di denuncia di variazione.

In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, di immobili, di modificazione dei medesimi o della soggettività passiva, il contribuente è obbligato a darne comunicazione al Comune utilizzando, in alternativa:

- il modello approvato dal Ministro delle finanze in base all'art. 10, comma 5, del D. Lgs. 504/92 (sistema previsto dalla legislazione statale vigente);
- apposito modello, predisposto e messo a disposizione dall'ufficio tributi del Comune.

La comunicazione di cui al comma precedente deve essere presentata, anche a mezzo posta raccomandata, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno in cui si è verificata la modificazione. Detta comunicazione può comunque essere presentata fin dal giorno in cui è avvenuta la variazione.

La dichiarazione o denuncia non firmata può essere regolarizzata su invito dell'ufficio, entro giorni 30 dal ricevimento dello stesso; in caso di inadempienza la dichiarazione o denuncia è considerata come non presentata. Nel caso che la dichiarazione o denuncia sia erroneamente presentata a questo comune ed indirizzata ad altro comune, la stessa viene trasmessa d'ufficio al comune competente. Nel caso che la dichiarazione o denuncia, indirizzata a questo comune, sia stata erroneamente presentata a comune diverso e da quest'ultimo trasmessa, la stessa si intende presentata nella data certificata dal comune che l'ha ricevuta.

## **Art. 9 Versamenti**

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, qualora sia stata presentata dichiarazione o comunicazione congiunta, ovvero purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso, ovvero per i casi di contitolarità all'interno del nucleo familiare. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, il giorno del trasferimento è computato in capo al soggetto che acquisisce la proprietà. In particolare si computa in capo al possessore:

- Il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno 16 giorni nei mesi di 30 e 31 giorni;
- Il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno 15 giorni nel mese di febbraio;

I versamenti dell'imposta dovranno essere effettuati sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune, ovvero con altra o altre modalità che si riterranno opportune in sede di deliberazione delle aliquote annuali.

## **Art. 10 Differimento dei termini per i versamenti**

Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:

- a) gravi calamità naturali;

## **Art. 11 Attività di controllo**

L'Ufficio tributi, entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione e fatte salve ulteriori proroghe concesse dalla legislazione nazionale, provvede a notificare al soggetto passivo o ad inviare (anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento) gli atti di liquidazione o di accertamento del tributo o del maggior tributo dovuto, nonché il provvedimento di irrogazione delle sanzioni (separato o contestuale) previste dalla legislazione vigente dal presente regolamento.

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

La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

I maggiori proventi conseguenti il recupero di evasione consentiranno la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa, ed ai collegamenti con banche dati utili.

Nell'ambito dell'attività di controllo del tributo, ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lett. p) del D.Lgs. 446/97, con atto della Giunta Comunale, ovvero nell'ambito della contrattazione decentrata possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto.

## **Art. 12 Sanzioni**

L'omissione della comunicazione entro i termini di cui all'art. 8 è punita con una sanzione amministrativa pari al 200% (duecento per cento) dell'imposta non versata, con un minimo di € 104,00. La sanzione è ridotta al 100% (cento per cento), con un minimo di € 104,00, se la comunicazione è presentata entro 30 giorni dal termine di scadenza.

La presentazione di comunicazione errata o priva di dati ed elementi rilevanti ai fini dell'individuazione dell'immobile, del soggetto passivo o della determinazione dell'ammontare del tributo dovuto comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pari al 75% (settantacinque per cento) della maggiore imposta dovuta, con un minimo di € 104,00.

Le sanzioni amministrative di cui ai commi precedenti sono cumulabili e – ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 473/97 sono ridotte ad un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo e degli interessi, se dovuti, e della sanzione.

La contestazione delle violazioni di cui al presente articolo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la violazione è stata commessa, fatte salve eventuali ulteriori proroghe concesse dalla legislazione nazionale.

## **Art. 13 Accertamento con adesione**

Con specifico regolamento da approvarsi dal Comune potrà essere introdotto l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 218/97

## **Art. 14 Rimborsi**

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, che disciplina il rimborso in materia di I.C.I., 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. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

È 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; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.

Per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione di nuovo strumento urbanistico comunale, il contribuente, anche in considerazione dell'opportunità edificatoria offerta e non utilizzata non potrà richiedere il rimborso dell'imposta pagata negli anni precedenti.

**Art. 15**  
**Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

L'Amministrazione, con specifico provvedimento, potrà determinare (periodicamente e per zone omogenee) i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. I valori stabiliti avranno validità anche per l'anno successivo qualora non si deliberi diversamente entro il termine di approvazione del bilancio di ogni anno.

Non si farà luogo ad accertamento in merito al valore dell'area fabbricabile nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti.

In deroga a quanto disposto dal precedente comma, qualora il soggetto passivo denunci in sede di trasferimento di proprietà o definisca a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini ICI, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta. Se il valore a suo tempo dichiarato ai fini ICI non è inferiore a quanto stabilito dal provvedimento comunale non si provvede all'applicazione delle sanzioni amministrative.

Qualora il contribuente dichiari ai fini ICI il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori determinati in base al comma 1 ovvero ai valori di cui al comma 3, il medesimo non potrà richiedere alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta eventualmente versata.

**TITOLO IV**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 16**  
**Norme di rinvio**

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

**Art. 17**  
**Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2005