

**COMUNE DI  
BRUZOLO**

**PROVINCIA DI TORINO**

**REGOLAMENTO PER LA  
DISCIPLINA DELL'IMPOSTA  
COMUNALE SUGLI  
IMMOBILI.**

## **TITOLO I**

### **IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA**

**Articolo 1**  
PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

**Articolo 2**  
DEFINIZIONE DI FABBRICATO

**Articolo 3**  
DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

**Articolo 4**  
TERRENI AGRICOLI

## **TITOLO II**

### **SOGGETTI DELL'IMPOSTA**

**Articolo 5**  
SOGGETTI PASSIVI

**Articolo 6**  
SOGGETTO ATTIVO

## **TITOLO III**

### **BASE IMPONIBILE**

**Articolo 7**  
BASE IMPONIBILE

**Articolo 8**  
BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO

**Articolo 9**  
BASE IMPONIBILE DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

**Articolo 10**  
BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI CLASSIFICABILI NEL GRUPPO CATASTALE D

**Articolo 11**  
BASE IMPONIBILE DEGLI ALTRI FABBRICATI NON ISCRITTI IN CATASTO

**Articolo 12**  
BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

**Articolo 13**

BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN CASO DI COSTRUZIONE IN CORSO, DI  
DEMOLIZIONE DI FABBRICATO E DI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

**TITOLO IV**

**DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA - RIDUZIONI E DETRAZIONI**

**Articolo 14**

DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE

**Articolo 15**

DIVERSIFICAZIONE TARIFFARIA

**Articolo 16**

DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

**Articolo 17**

RIDUZIONE PER I FABBRICATI INAGIBILI

**Articolo 18**

NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

**Articolo 19**

UNITA' IMMOBILIARI EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

**Articolo 20**

DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

**TITOLO V**

**NORME FINALI**

**Articolo 21**

COMUNICAZIONE DELLE VARIAZIONI CONCERNENTI LA SOGGETTIVITÀ PASSIVA

**Articolo 22**

IMMOBILI APPARTENENTI A SOGGETTI PASSIVI

**Articolo 23**

POTENZIAMENTO SERVIZIO DI ACCERTAMENTO

**Articolo 24**

RIMBORSI

**Articolo 25**

NORMA DI RINVIO

# **TITOLO I**

## **Immobili soggetti all'imposta**

### **Articolo 1**

#### **PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli - 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 .

### **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 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 fabbricabili:
  - a) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però - in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate - si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
  - b) 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' articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) , della legge 5 agosto 1978, n.457;
  - c) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità legali ed effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art.5-bis del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito nella legge 8.8.1992 n. 359 agli effetti dell'indennità' di espropriazione per pubblica utilità.
3. Non sono considerate edificabili le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2 del presente regolamento e quelle che ne costituiscono pertinenze.

## **Articolo 4**

### **TERRENI AGRICOLI**

1. Si dà atto che il Comune di BRUZOLO è compreso nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14.06.1993 previsto dall'art. 15, lettera a, della legge 27.12.1977, n. 984 e pertanto, ai sensi dell'art. 7, lettera h), del D. Lgs. 30.12.1992, n. 504, i terreni agricoli sono esenti ai fini della presente imposta.

## ***TITOLO II***

### **Soggetti dell'imposta**

## **Articolo 5**

### **SOGGETTI PASSIVI**

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 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 contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo 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 di 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.
- 2.

## ***TITOLO III***

### **Base imponibile**

## **Articolo 7**

### **BASE IMPONIBILE**

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 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° gennaio dell'anno di imposizione, aumentate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
- 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria), B (immobili per uso 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 o 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 contabilizzabili, 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, dall'ammontare, al lordo delle quote d'ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministero 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 Ministero delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo 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 similari 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.

2. Il valore delle aree fabbricabili di cui al comma precedente può essere determinato dalla Giunta comunale come previsto dall'art. 8 del Regolamento comunale per la disciplina di dichiarazioni, riscossione ed accertamento in materia di tributi comunali.

## **Articolo 13**

### **BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN CASO DI COSTRUZIONE IN CORSO, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO E DI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO**

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere 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'articolo 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 - Riduzioni e detrazioni**

## **Articolo 14**

### **DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE**

1. Le aliquote sono stabilite dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno o entro il diverso termine stabilito da disposizione di legge, con effetto per l'anno successivo.

2. Se la deliberazione non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.

## **Articolo 15**

### **DIVERSIFICAZIONE TARIFFARIA**

1. Fermo quanto stabilito dall'art.20, 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 anche inferiore al 4 per mille, 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 nonché a favore dei proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili su tutto il territorio comunale, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti da applicarsi limitatamente all'unità immobiliare oggetto di detti interventi e per la durata di 3 anni dall'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L. 449 del 27.12.97.

3. Il Comune può deliberare una 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 dal Comune nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre 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 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 alle base imponibile le aliquote vigenti nel Comune nel periodo d'imposta.

## **Articolo 17**

### **RIDUZIONE PER I FABBRICATI INAGIBILI**

1. 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 dette condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

3. In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità o inabitabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e s.m.i..

4. La riduzione si applica altresì ai fabbricati che costituiscano singola unità immobiliare ai fini catastali che siano privi di servizi essenziali (almeno acquedotto, energia elettrica).

5. La condizione indicata al precedente comma è provata ai sensi del comma 3.

## **Articolo 18**

### **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, dimora abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche.



## **Articolo 19**

### **UNITA' 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 non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;
  - e) le unità immobiliari date in uso gratuito a parenti ed affini di primo grado purchè dagli stessi adibite ad abitazione principale, limitando comunque l'utilizzo della detrazione per abitazione principale ad una sola unità immobiliare per ogni soggetto passivo d'imposta (proprietario).
2. Le pertinenze seguono lo stesso trattamento dell'abitazione principale quanto siano riconoscibili come tali ai sensi dell'art. 817 da Codice Civile. Pertanto il possessore deve indicare in fase iniziale gli estremi catastali dell'abitazione principale e delle pertinenze;

## **Articolo 20**

### **DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Dall' imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, lire 200.000 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'articolo 15 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a 500.000 lire, nel rispetto degli equilibri di bilancio.
3. L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre 500.000 lire, e 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. Le 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.

## **TITOLO V**

### **Norme finali**

#### **Articolo 21**

##### **COMUNICAZIONE DELLE VARIAZIONI CONCERNENTI LA SOGGETTIVITÀ PASSIVA**

1. Entro la fine del mese di giugno di ciascun anno i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni nella titolarità dei diritti reali relativi agli immobili soggetti al tributo, e le cause che hanno determinato il diritto ad un'esenzione ovvero quelle che lo hanno fatto cessare, purchè realizzatesi in data anteriore al 31 dicembre dell'anno precedente.

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.

2. E' in facoltà del funzionario responsabile all'applicazione del tributo di approvare con propria determina il modello per la comunicazione di cui al comma precedente.

3. 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 rilasciarne ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il Comune invita l'interessato a regolarizzarla entro trenta giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine predetto, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.

4. Il funzionario responsabile dell'applicazione del tributo ricorda alla cittadinanza l'esecuzione dell'adempimento previsto da questo articolo con manifesti da far affiggere almeno quindici giorni prima e con eventuali altre forme di informazione.

#### **Articolo 22**

##### **IMMOBILI APPARTENENTI A SOGGETTI PASSIVI**

1. Nel caso di contitolarità sul 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 23**

##### **POTENZIAMENTO SERVIZIO DI ACCERTAMENTO**

1. La Giunta comunale potrà attribuire compensi incentivanti al personale addetto al servizio di accertamento.

## **Articolo 24**

### **RIMBORSI**

Il contribuente può chiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta 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. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura indicata nel comma 6 dell'art. 14 del D.Lvo 30.12.1992, n. 504 come modificato dall'art. 14, D.Lg.vo 18.12.1997, n. 473 e dall'articolo 17 della Legge 8.5.1998, n. 146.

## **Articolo 25**

### **ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2005.