

**C O M U N E**

**DI**

**MONTE SAN BIAGIO**

**Provincia di Latina**

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

**Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 30.03.2000  
Integrato e modificato con Deliberazioni di Consiglio Comunale  
n. 4 del 30.03.2001, n. 44 del 29.04.2004 , n. 5 del 18.03.2005, n. 31 del 17.06.2005,  
n. 17 del 13.04.2007**

**Testo coordinato in vigore dal 1° gennaio 2007**

# INDICE

- **Titolo I° - Immobili soggetti all'imposta**
- Art. 1 – presupposto dell'imposta
- Art. 2 - definizione di fabbricato
- Art. 3 – definizione di area fabbricabile
- Art. 4 – definizione di terreno agricolo
- **Titolo II° - Soggetti dell'imposta**
- Art. 5 – soggetti passivi
- Art. 6 – soggetto attivo
- **Titolo III° - Base imponibile**
- Art. 7 – base imponibile
- Art. 8 – base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto
- Art. 9 - base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico
- Art. 10 – base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo Catastale D
- Art. 11 – base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto
- Art. 12 – base imponibile delle aree fabbricabili
- Art. 13 – base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio
- Art. 14 – base imponibile dei terreni agricoli
- Art. 15 – base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale
- **Titolo IV° - Determinazione delle aliquote dell'imposta riduzione e detrazioni**
- Art. 16 – determinazione delle aliquote
- Art. 17 – diversificazione tariffaria
- Art. 18 – determinazione dell'imposta
- Art. 19 – riduzione per i fabbricati inagibili
- Art. 20 – nozione di abitazione principale
- Art. 21 – unita' immobiliare equiparate all'abitazione principale
- Art. 22 – detrazione per l'abitazione principale
- **Titolo V – Norme finali**
- Art. 23 – ( Abrogato )
- Art. 24 – immobili appartenenti a piu' soggetti passivi
- Art. 25 – rimborso dell'imposta per sopravvenuta inedificabilita'
- Art. 26 – attività di controllo, accertamenti e sanzioni
- Art. 26 bis – potenziamento dell'azione di controllo in materia di imposta comunale sugli immobili
- Art. 27 – Entrata in vigore

## **TITOLO I**

### **Immobili soggetti all'imposta**

#### **Art. 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.

#### **Art. 2**

##### ***Definizione di fabbricato***

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto edilizio urbano.
2. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

#### **Art. 3**

##### ***Definizioni 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, attesa se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.
2. Sono altresì considerate edificabili:
  - 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 che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza e di utilizzabilità di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici ed altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;
  - c) 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;
  - d) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive, di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5-bis del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
3. Non sono considerate edificabili:
  - a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2 del presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze;
  - b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
  - c) i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo.

**Art. 4**  
**Definizione di terreno agricolo**

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

**TITOLO II**  
**Soggetti dell'imposta**

**Art. 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 finanziario.
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.

**Art. 6**  
**Soggetto attivo**

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune.

**TITOLO III**  
**Base imponibile**

**Art. 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.

**Art. 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 ed aumentati 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 (immobili a destinazione speciale);

- 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

#### **Art. 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 moltiplicatore di 100 volte.

#### **Art. 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 contabilizzati, 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 Ministro 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 Ministro 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.

#### **Art. 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 Ministro delle Finanze dal 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.

#### **Art. 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.

### **Art. 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.

### **Art. 14**

#### ***Base imponibile dei terreni agricoli.***

1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1 gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a settantacinque.

### **Art. 15**

#### ***Base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale.***

1. I terreni agricoli posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lorde 50 milioni e con le seguenti riduzioni.
  - a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire e fino a 120 milioni di lire.
  - b) Del 5° per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;
  - c) Del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire e fino a 250 milioni di lire.
2. Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo anche se ubicati sul territorio di piu' comuni; l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso.

## **TITOLO IV**

### **DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA RIDUZIONE E DETRAZIONI**

### **Art. 16**

#### ***Determinazione delle aliquote.***

1. Le aliquote sono stabilite dal Comune, con deliberazione di Consiglio da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Detta deliberazione, anche se approvata successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, ha effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.

**Art. 17**  
**Diversificazione tariffaria**

1. Fermo quanto stabilito dall'art. 23, 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 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.
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 locatè 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 l'alienazione di immobili.

**Art. 18**  
**Determinazione dell'imposta.**

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel Comune nel periodo d'imposta.

**Art. 19**  
**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. L'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.  
A titolo esemplificativo si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
  - a) - strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - b) - strutture verticali (muri perimetrali) con gravi lesioni che possono 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 atta ad evitare danni a cose o persone;
  - d) - edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati.
2. L'inagibilità o l'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 l'inabitabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15 Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. La dichiarazione sostitutiva di cui al precedente comma 3, deve essere presentata entro e non oltre 60 giorni dal verificarsi delle condizioni di inagibilità o inabitabilità'

**Art. 20**  
**Nozione di abitazione principale**

1. Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, quella nella quale il soggetto passivo ha la residenza anagrafica.

**Art. 21**  
**Unità immobiliare 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 italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;
  - e) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorchè possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenti anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C/2 (depositi, cantine e simili), C/6 (stalle, scuderia, rimesse ed autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), e sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale purché la distanza da quest'ultima non superi i 1000 metri.
2. Sono altresì equiparate alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso gratuito:
  - a) ai parenti in linea retta di 1° grado;a condizione che vi risiedano anagraficamente e sia comprovato da formale comunicazione da presentare entro il 31 gennaio dell'anno di riferimento.  
Tale comunicazione sarà valida fino alla venuta meno dei presupposti che danno diritto all'applicazione dell'aliquota agevolata.

**Art. 22**  
**Detrazione per l'abitazione principale**

1. Dalla 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'art. 17 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. La 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**

**Art. 23**  
**Comunicazione delle variazioni concernenti la soggettività passiva**  
( Abrogato dal 2007 )

#### **Art. 24**

#### ***Immobili appartenenti a piu' soggetti passivi***

1. Nel caso di contitolarieta', su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di piu' soggetti, la dichiarazione fatta da uno dei contitolari libera gli altri.
2. Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2) del codice civile oggetto di proprieta' comune, cui e' attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio.
3. "Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare per conto degli altri. Tale disposizione ha effetto anche se i pagamenti eseguiti anteriormente all'entrata in vigore del presente Regolamento".

#### **Art. 25**

#### ***Rimborso dell'imposta per sopravvenuta inedificabilita'.***

1. Per le aree divenute inedificabili al contribuente spetta il rimborso limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto fra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente dieci anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilita'.

#### **Art. 26**

#### ***Attivita' di controllo, accertamenti e sanzioni***

1. Per l'attivita' di accertamento si applicano le disposizioni contenute nei commi 161 e 162 dell'art.1 della legge 27.12.2006 n. 296.

#### **Art. 26 BIS**

#### ***Potenziamento dell'azione di controllo in materia di imposta comunale sugli immobili (Art. 59 D.leg.vo 446/97 – art. 3 comma 57 Legge 662/96)***

1. Per incentivare l'attivita' di controllo, una percentuale non superiore al 10% delle somme regolarmente riscosse nell'anno precedente e non contestate, a seguito dell'emissione di avvisi di liquidazione e accertamento I.C.I., al netto di sanzioni, interessi e spese di notifica, nonche' eventuali spese derivanti dall'assunzione di personale straordinario e/o all'attivazione di convenzioni con altri enti per l'esecuzione di attivita' di accertamento di evasione d'imposta, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale dell'Ente che ha partecipato a tale attivita';
2. La giunta e' competente alla regolamentazione delle relative modalita' e alla concreta determinazione della percentuale da applicarsi nell'anno successivo, tenuto conto dell'entita' delle somme effettivamente riscosse e non contestate ai sensi del comma precedente, nel limite percentuale massimo dal medesimo stabilito";

#### **Art. 27**

#### ***Entrata in vigore***

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2000.

\_\_\_\_\_

oooo

\_\_\_\_\_