

*COMUNE DI GADONI*

*PROVINCIA DI NUORO*

**UFFICIO TRIBUTI**

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**  
*(artt. 52 e 59, decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446)*

---

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 56 DEL 21.12.2007

# INDICE

---

Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento

Art. 2 - Presupposto

## **Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE**

Art. 3 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 4 - Non edificabilità dei terreni posseduti e condotti da coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale

Art. 5 - Fabbricati rurali

## **Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI**

Art. 6 - Aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta

Art. 7 - Abitazione principale

Art. 8 - Abitazione a disposizione

Art. 9 - Pertinenze dell'abitazione principale

Art. 10 - Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 11 - Esenzioni

## **Titolo III – VERSAMENTI, RIMBORSI E DICHIARAZIONI**

Art. 12 - Modalità di riscossione dell'imposta

Art. 13 - Versamenti effettuati dai contitolari

Art. 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

Art. 15 - Dichiarazione/comunicazione

## **Titolo IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO**

Art. 16 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree edificabili

Art. 17 - Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili

Art. 18 - Compensi incentivanti per il personale addetto all'Ufficio Tributi

## **Titolo V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 19 - Disposizioni finali

## **ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52, comma 1<sup>1</sup> e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Scopo del presente regolamento consiste nel conseguire un maggiore livello di efficienza impositiva attraverso la migliore definizione della base imponibile e la semplificazione degli adempimenti e del procedimento di accertamento nonché attraverso il miglioramento del rapporto tra pubblica amministrazione e contribuente.

## **ART. 2 – PRESUPPOSTO**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

2. ai fini dell'imposta di cui 1 :

a) per fabbricato si intende 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 che ne costituisce pertinenza; 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 od accatastato;

b) per area fabbricabile si intende 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. Ai fini della individuazione della edificabilità è sufficiente che lo strumento urbanistico generale risulti semplicemente adottato dal comune, ancorché non ancora approvato dalla regione, senza che abbia alcuna rilevanza il fatto che sia stato adottato anche lo strumento attuativo del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, 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.

c) L'attribuzione o il venir meno della natura di edificabilità viene comunicata dall'ufficio tecnico comunale al proprietario, mediante servizio postale o messo comunale, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del soggetto passivo.

d) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile.

3) Per soggetti passivi si intende:

a) il proprietario di immobili, il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, 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.

b) Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

4) Soggetto attivo.

L'imposta è accertata, liquidata e riscossa da questo Comune per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul suo territorio. L'imposta non si applica per gli immobili di cui questo Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel precedente comma quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, anche se dipendenti dalla istituzione di nuovi comuni, si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito dei cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

# **Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE**

## **ART. 3 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, anche se parziale, ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in percentuale dello stesso rapporto esistente tra la volumetria/superficie della parte già ultimata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria/superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

2. Il medesimo criterio previsto al comma 1 si applica anche nel caso di interventi di recupero su porzioni di fabbricati già esistenti.

## **ART. 4 - NON EDIFICABILITA' DEI TERRENI POSSEDUTI E CONDOTTI DA COLTIVATORE DIRETTO O IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE<sup>2</sup>**

1. A decorrere dal 1° gennaio 01.012008, ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del d.Lgs. n. 504/1992<sup>3</sup>, riguardante i terreni considerati non fabbricabili, la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale viene riconosciuta alle persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9<sup>4</sup> e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, a condizione che:

- 1) il reddito derivante dall'attività agricola sia superiore al 70% del reddito complessivo;
- 2) la quantità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare sia superiore al 50% del fabbisogno complessivo;

## **ART. 5 - FABBRICATI RURALI**

1) Non sono soggetti all'imposta i fabbricati o porzioni di fabbricati, destinati all'edilizia abitativa, riconosciuti fiscalmente rurali, purchè vengano soddisfatte integralmente tutte le seguenti condizioni:

a) Il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito, semprechè tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, o dai suoi familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche, o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in

---

con essa il comune può prevedere, oltre a quello dell'iscrizione negli elenchi ex SCAU, ulteriori requisiti che rendano più difficile il verificarsi della finzione giuridica di non edificabilità dei suoli, e non, al contrario, in senso agevolativo. In tal senso si è espresso il Ministero delle Finanze con circolare n. 296/E in data 31 dicembre 1998. Nell'applicare tale disposizioni occorre avere riguardo anche alle effettive possibilità di verifica da parte del comune in sede di accertamento.

<sup>3</sup> **L'articolo 2, comma 1, lettera b) del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504**, è il seguente: "per area fabbricabile si intende 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, 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. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera".

<sup>4</sup> **L'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9 (Elevazione dei trattamenti minimi di pensione e riordinamento delle norme in materia di previdenza dei coltivatori diretti e dei coloni e mezzadri)**, è il seguente:

"11. A cura degli Uffici provinciali del Servizio per i contributi agricoli unificati sono compilati, entro il 31 marzo di ciascun anno, gli elenchi comunali relativi all'anno precedente dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni, nonché degli appartenenti ai rispettivi nuclei familiari che siano soggetti all'obbligo dell'assicurazione per l'invalidità e la vecchiaia a norma della presente legge e della L. 26 ottobre 1957, n. 1047, e all'obbligo dell'assicurazione di malattia a mente della L. 22 novembre 1954, n. 1136. (...)".

agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

b) L'immobile deve essere utilizzato quale abitazione principale o per funzioni strumentali all'attività agricola, dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento, ovvero dalle persone addette all'attività di alloggio in zone di montagna;

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 3.000 metri quadrati ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 gennaio 1994, n. 971 ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario.

d) il volume di affari derivante da attività agricola del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo di cui all'art. 34, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (b).

e) I fabbricati ad uso abitativo, che hanno la caratteristica delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero la caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

2) Ai fini fiscali, sono considerate rurali le costruzioni strumentali per l'esercizio di quelle attività agricole espressamente previste dall'art. 32 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e con i requisiti di cui all'art. 9 del D.L. 557/1993. Ai medesimi fini, devono essere considerate rurali anche le costruzioni destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché quelle destinate all'attività di agriturismo.

## Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

### ART. 6 - ALIQUOTE, DETRAZIONI E RIDUZIONI D'IMPOSTA

1. Il competente organo comunale, con l'atto di determinazione delle aliquote, oltre alle aliquote ridotte e/o agevolate per i casi previsti dalla normativa generale e dal presente regolamento, determina l'importo delle detrazioni e/o riduzioni d'imposta in aumento rispetto alle previsioni di legge.

### ART. 7 - ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, sono equiparate all'abitazione principale, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta:

- a) 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 non risulti locata<sup>5</sup>;
- b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari<sup>6</sup>;
- c) l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che nella stessa abbiano la residenza anagrafica<sup>7</sup>;
- d) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che non risulti locata<sup>8</sup>;
- e) l'unità immobiliare concessa in locazione, con contratto registrato, a soggetto che la utilizza come abitazione principale e che nella stessa acquisisca la residenza anagrafica<sup>9</sup>;
- f) l'unità immobiliare concessa in locazione sulla base degli accordi tipo definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori, a soggetto che la utilizza come abitazione principale e che nella stessa acquisisca la residenza anagrafica<sup>10</sup>;
- g) l'unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti in linea retta e collaterale fino al 2° grado, i quali la utilizzano come abitazione principale e che nella stessa abbiano la residenza anagrafica.

2. L'assimilazione all'abitazione principale prevista alla lettera g) del comma 1 opera limitatamente ai soggetti passivi che si trovano nel rapporto di parentela ivi previsto con almeno un utilizzatore. Eventuali altri soggetti passivi contitolari, non in rapporto di parentela ivi previsto, non beneficiano dell'agevolazione.

3. Per le ipotesi previste al comma 1, lettere a), b), c)<sup>11</sup>, d)<sup>12</sup>, f)<sup>13</sup> e g), oltre all'aliquota ridotta viene riconosciuta anche la detrazione d'imposta prevista per l'abitazione principale.

4. Il soggetto passivo interessato dovrà dichiarare il possesso delle condizioni di diritto e di

<sup>5</sup> Facoltà prevista dall'articolo 3, comma 56, legge 23 dicembre 1996, n. 662.

<sup>6</sup> Per tale ipotesi, mentre si applica la detrazione d'imposta prevista per l'abitazione principale, ai sensi del comma 3 dell'articolo 8, del d.Lgs. n. 504/1992, sussistono dubbi circa l'applicabilità dell'aliquota ridotta. Si ritiene che, in virtù della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997, il comune possa legittimamente assimilare tale ipotesi all'abitazione principale, a condizione che venga inserita nel regolamento.

<sup>7</sup> Vedi nota 10.

<sup>8</sup> Articolo 2, comma 4-ter, D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993, n. 75.

<sup>9</sup> Articolo 4, comma 1, D.L. 8 agosto 1996, n. 437, convertito con modificazioni dalla legge 24 ottobre 1996, n. 556. Tale facoltà può essere esercitata a condizione che il gettito complessivo derivante sia almeno pari all'ultimo gettito realizzato. Si ritiene che per tale ipotesi non sia applicabile la detrazione d'imposta per l'abitazione principale.

<sup>10</sup> **L'articolo 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431**, (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*) prevede che "Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite negli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte". Si ritiene che per tale ipotesi non sia applicabile la detrazione d'imposta per l'abitazione principale.

<sup>11</sup> Obbligatoria per legge. L'applicazione della detrazione d'imposta per abitazione principale è infatti prevista dall'articolo 8, comma 4, del d.Lgs. n. 504/1992.

<sup>12</sup> Vedi nota 14.

<sup>13</sup> Obbligatoria per legge. L'applicazione della detrazione d'imposta per abitazione principale è infatti prevista dall'articolo 8, comma 2, del d.Lgs. n. 504/1992.

fatto richieste per poter beneficiare dell'aliquota ridotta e/o anche della detrazione d'imposta mediante apposita autocertificazione da presentare l'Ufficio Tributi su moduli dallo stesso predisposti. L'autocertificazione deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di scadenza della seconda rata ICI. Essa, una volta presentata, ha effetto anche per le annualità successive, qualora permangono invariate le condizioni per usufruire dell'agevolazione. In caso contrario il contribuente è tenuto a comunicare, entro il medesimo termine di scadenza del pagamento della seconda rata I.C.I., il venir meno delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione.

5. L'ufficio Tributi provvederà al controllo, anche a campione, delle autocertificazioni pervenute e qualora accerti il mancato diritto all'agevolazione emetterà avviso di accertamento per il recupero dell'imposta non versata, oltre a sanzioni ed interessi di legge.

## **ART. 8 - ABITAZIONE A DISPOSIZIONE**

1. Ai fini dell'applicazione delle aliquote dell'Imposta Comunale sugli Immobili, s'intende per "abitazione a disposizione" (o "seconda casa" o "abitazione posseduta in aggiunta all'abitazione principale") l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) che risulti:

- a) non utilizzata come dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, avendo gli stessi la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, sia quest'ultima posseduta in proprietà o in comodato;
- b) non rientrante nelle ipotesi di abitazione principale previste all'articolo 6.

## **ART. 9 - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE<sup>14</sup>**

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste in materia di abitazione principale, si considerano pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7 (a titolo esemplificativo: garage, box, posto auto, cantina) destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione, anche se distintamente iscritte in catasto<sup>15</sup>. L'assimilazione opera limitatamente ad una unità immobiliare (*ovvero limitatamente ad una unità immobiliare per ciascuna categoria*), alle seguenti condizioni:

- a) che la pertinenza, anche se collocata in una diversa particella catastale, insista sul territorio comunale e non risulti asservita ad altra unità appartenente al medesimo od altro soggetto;
- b) che il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora e possiede la residenza anagrafica, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza.

2. L'assimilazione di cui al comma precedente consente di beneficiare dell'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale, se deliberata, e di detrarre dall'imposta dovuta sulla pertinenza la parte di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

3. Resta fermo che l'abitazione principale e la sua pertinenza continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito dal d.Lgs. n. 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i casi di abitazione principale contemplati per espressa previsione di legge o di regolamento.

<sup>14</sup> **Art. 817 del Codice Civile.** Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha diritto reale sulla medesima.

<sup>15</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera d), del d.Lgs. n. 446/1997, il quale consente di "considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto". Sul regime delle pertinenze si veda la sentenza del Consiglio di Stato n. 1279/98 del 24 novembre 1998 e la circolare del Ministero delle finanze n. 96/E in data 25 settembre 1999.

## ART. 10 - RIDUZIONE PER FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI<sup>16</sup>

1. La riduzione del 50% dell'imposta di cui all'articolo 8, comma 1, del d.Lgs. n. 504/1992 prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si applica a condizione che:

- 1) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);
- 2) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457<sup>17</sup>;
- 3) il fabbricato non potrà essere utilizzato se non dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità/abitabilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.

2. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:

- a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali 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 che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

3. 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.

4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445/2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

5. Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge o di regolamento, la riduzione decorre dalla data in cui lo stato di inabilità o di

<sup>16</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera h), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>17</sup> L'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) è il seguente:

### **31. Definizione degli interventi.**

*Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:*

- a) *interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*
- b) *interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;*
- c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*
- d) *interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*
- e) *interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. (...).*



inagibilità è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva all'Ufficio Tributi del Comune.

## ART. 11 - ESENZIONI

1. Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera a), del d.Lgs. n. 504/1992, si stabilisce che sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili 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, nonché dai consorzi tra enti territoriali ed altri enti individualmente esenti<sup>18</sup>, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali<sup>19</sup>.

2. L'esenzione prevista al punto i), del comma 1, dell'articolo 7 del d.Lgs. n. 504/1992<sup>20</sup>, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati, con esclusione dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili, ed a condizione che i predetti enti, oltre che proprietari, siano anche utilizzatori<sup>21</sup>.

(ovvero)

All'articolo 7, comma 1, del d.Lgs. n. 504/1992, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) la lettera i) è sostituita dalla seguente:

*i) i fabbricati posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario ed utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917<sup>22</sup>, e successive modificazioni e dai medesimi utilizzati esclusivamente per lo 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 maggio 1985, n. 222<sup>23</sup>.*

b) dopo la lettera a) è aggiunta la seguente:

*a-bis) 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, nonché dai consorzi tra enti territoriali ed altri enti individualmente esenti, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.*

<sup>18</sup> Si veda l'articolo 31, comma 18, della legge 27 dicembre 2002, n. 289.

<sup>19</sup> Si veda la lettera b) del comma 1 dell'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>20</sup> **L'articolo 7, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504**, è il seguente: "Sono esenti dall'imposta: (...) i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 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 L. 20 maggio 1985, n. 222."

<sup>21</sup> Si veda la lettera c) del comma 1 dell'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446. L'articolo 7, comma 2-bis, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, come da ultimo sostituito dall'articolo 39, comma 1, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, dispone che l'esenzione in oggetto si applica solamente alle attività indicate alla lettera i) "che non abbiano esclusivamente natura commerciale". Infine la Corte Costituzionale, con ordinanza n. 429 del 4 dicembre 2006, ha precisato che l'esenzione a favore degli enti non commerciali spetta a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati per le attività ivi previste, siano anche posseduti dai medesimi enti e che il regolamento comunale non può modificare questa situazione, ma può solamente limitare tale esenzione ai fabbricati.

<sup>22</sup> **L'articolo 87, comma 1, lettera c) del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917** (Testo unico delle imposte sui redditi), diventato ora l'articolo 73 a seguito delle modifiche e conseguente rinumerazione disposta dal decreto legislativo 12 dicembre 2003, n. 344, è il seguente:

"c) 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;"

<sup>23</sup> **L'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222** (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi), è il seguente:

"a) attività di religione o di culto quelle dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana.

## **Titolo III – VERSAMENTI, RIMBORSI E DICHIARAZIONI**

### **ART. 12 - MODALITA' DI RISCOSSIONE DELL'IMPOSTA<sup>24</sup>**

1. *In aggiunta* alle modalità di versamento dell'imposta tramite concessionario della riscossione previste dall'articolo 10, comma 3, del d.Lgs. n. 504/92, si stabilisce che i versamenti dell'imposta comunale sugli immobili effettuati in autotassazione ovvero a seguito di provvedimento di accertamento e/o irrogazione sanzioni emesso dal Comune, sono eseguiti mediante<sup>25</sup>:

- modello F24<sup>26</sup>.
- versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune;
- tesoreria comunale;

2. Sono considerati comunque validi, purché tempestivamente eseguiti alle prescritte scadenze, i versamenti eseguiti presso concessionario della riscossione non competente ed accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata.

### **ART. 13 - VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI<sup>27</sup>**

1. L'imposta di norma è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, del d.Lgs. n. 504/1992.

2. In deroga a quanto stabilito al precedente comma 1, a decorrere dal 1° gennaio 2008<sup>28</sup> si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, purché la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, per le unità immobiliari condivise.

3. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta, sia in sede di liquidazione sulla base della dichiarazione che in sede di accertamento, o alla irrogazione di sanzioni, continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

### **ART. 14 - RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ DI AREA<sup>29</sup>**

1. E' riconosciuto il diritto al rimborso dell'imposta versata sulle aree successivamente dichiarate in edificabili a condizione che :

a) l'inedificabilità risulti da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte

<sup>24</sup> L'articolo 1, comma 175, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) ha abrogato l'articolo 59, comma 1, lettera n), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, che dava facoltà ai comuni di stabilire autonome modalità di versamento dell'imposta comunale sugli immobili, in alternativa o in aggiunta al concessionario della riscossione. Tale facoltà resta valida in forza dell'articolo 52, comma 1, del d.Lgs. n. 446/97, relativo alla potestà regolamentare generale del comune, così come chiarito dallo stesso Ministero dell'economia e delle finanze – Ufficio del federalismo fiscale, con nota prot. n. 1184/2007 del 31 gennaio 2007.

<sup>25</sup> Scegliere le modalità di riscossione dell'imposta che si decide di adottare.

<sup>26</sup> Tale modalità è obbligatoria per legge e non può essere eliminata con regolamento. In base all'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, i contribuenti hanno la facoltà di liquidare l'imposta in sede di dichiarazione dei redditi e di versarla mediante modello F24, a prescindere dalla stipula da parte del Comune della convenzione con l'Agenzia delle entrate.

<sup>27</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>28</sup> Incidendo la norma sul procedimento di accertamento, l'efficacia della disposizione va intesa con riferimento alla data di emissione del provvedimento sanzionatorio e non con riferimento alla data di effettuazione del versamento. Pertanto a decorrere da tale data non potranno più essere emessi provvedimenti di irrogazione delle sanzioni collegate a tale irregolarità, indipendentemente dall'anno di imposizione, e ciò anche in virtù dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 472/1997, che sancisce il principio secondo cui nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile.

<sup>29</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera f), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

degli organi competenti) ovvero da vincoli permanenti imposti da leggi nazionali o regionali definitivamente approvate;

b) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;

c) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui alla lettera a);

d) comunque non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

2. L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:

a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'intera imposta versata;

b) per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.

3. Sull'importo dell'imposta da rimborsare, determinata ai sensi del comma 2, sono corrisposti gli interessi nella misura legale.

4. L'istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1. Il rimborso compete dalla data dell'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e, comunque, per non più di cinque periodi d'imposta durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.

## **ART. 15 - DICHIARAZIONE/COMUNICAZIONE<sup>30</sup>**

1. A decorrere dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali di cui all'articolo 37, comma 54, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, accertata mediante provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, è in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione di cui all'articolo 10, comma 4, del d.Lgs. n. 504/1992;

2. L'obbligo di presentazione della dichiarazione permane nei seguenti casi:

a) quando gli elementi rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dipendano da atti per i quali non si applicano le procedure telematiche di cui all'articolo 3-*bis*, del d.Lgs. n. 463/1997 (modello unico informatico);

b) presenza di riduzioni d'imposta<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> In attuazione di quanto previsto dall'articolo 37, comma 53, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223.

<sup>31</sup> Si tratta, a titolo esemplificativo, delle riduzioni per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, per fabbricati inagibili o inabitabili.

## **Titolo IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO**

### **ART. 16 - LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO SULLE AREE FABBRICABILI<sup>32</sup>**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

2. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, secondo i criteri stabiliti dal comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti ai sensi del comma 1.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi determinati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore ai valori medi stabiliti dal comune, può comunicare all'Ufficio Tributi del Comune tali motivazioni allegando la relativa documentazione probatoria. In sede di accertamento, prenderà in esame tali motivazioni e verificherà la congruità del valore dichiarato, riservandosi di accettare ovvero rettificare il minor valore attribuito dal contribuente prendendo come riferimento gli effettivi valori di mercato.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.

### **ART. 17 - DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Spetta alla Giunta Comunale la concreta determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili sulla base dei seguenti criteri:

a) individuazione di zone del territorio comunale che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;

b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari e degli atti di trasferimento della proprietà più significativi, con particolare riferimento agli atti stipulati dal Comune;

c) determinazione di valori medi che tengano conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.

2. In sede di prima determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili la Giunta Comunale può costituire una commissione, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.

3. I valori di cui al precedente comma 1 potranno essere aggiornati periodicamente con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento (*ovvero entro il 31 marzo di ogni anno di imposizione*). In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

---

<sup>32</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera g), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

## **ART. 18 - COMPENSI INCENTIVANTI PER IL PERSONALE ADDETTO ALL'UFFICIO TRIBUTI**

1. In relazione al disposto dell'art. 3, comma 57 della legge 23 dicembre 1996, n. 662<sup>33</sup> e dell'articolo 59, comma 1, lettera p), del D.Lgs. n. 446/1997<sup>34</sup>, è istituito un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributi del Comune.

2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato annualmente con l'accantonamento di una percentuale pari al 5% delle somme complessivamente riscosse a titolo di imposta comunale sugli immobili.

3. Compete alla Giunta Comunale la concreta determinazione della percentuale da destinare al fondo nonché la regolamentazione, previa contrattazione integrativa decentrata, delle modalità e dei criteri di ripartizione del fondo medesimo.

## **Titolo V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 19 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2008 dalla stessa data è abrogato il precedente "*Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili*", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67, in data 30.10.1998, esecutiva ai sensi di legge, e successive modificazioni e integrazioni, fatta eccezione per quanto previsto al precedente articolo 20.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le norme contenute nel Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e negli altri regolamenti comunali, nonché le disposizioni di legge vigenti.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

<sup>33</sup> L'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*) è il seguente:

"57. Una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili può essere destinata al potenziamento degli uffici tributari del comune. I dati fiscali a disposizione del comune sono ordinati secondo procedure informatiche, stabilite con decreto del Ministro delle finanze, allo scopo di effettuare controlli incrociati coordinati con le strutture dell'amministrazione finanziaria".

<sup>34</sup> L'articolo 59, comma 1, lettera p) del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è il seguente:

"p) prevedere che ai fini del potenziamento degli uffici tributari del comune, ai sensi dell'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto."