



COMUNE DI ARZANA
PROVINCIA DELL'OGLIASTRA
UFFICIO TRIBUTI

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 8 del 30 Maggio 2011

Via Monsignor Virgilio 55 – 08040 Arzana - Tel. 0782 37350 Fax 0782 37847 - tributi.arzana@gmail.com



INDICE

CAPO I - PRINCIPI GENERALI -----	3
ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO -----	3
ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI-----	3
ARTICOLO 3 - PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA-----	3
ARTICOLO 4 - SOGGETTO ATTIVO -----	4
ARTICOLO 5 - SOGGETTI PASSIVI -----	4
ARTICOLO 6 - OGGETTO DELL'IMPOSTA-----	4
ARTICOLO 7 - FABBRICATI RURALI-----	6
CAPO II - GESTIONE FINANZIARIA DELL'IMPOSTA -----	7
ARTICOLO 8 - BASE IMPONIBILE-----	7
ARTICOLO 9 - VALORE DELLE AREE FABBRICABILI-----	8
ARTICOLO 10 - DETERMINAZIONE DELL'ALIQUOTA E DELL'IMPOSTA -----	8
ARTICOLO 11 - ESENZIONI -----	11
ARTICOLO 12 - RIDUZIONI E DETRAZIONI D'IMPOSTA -----	13
CAPO III - GESTIONE AMMINISTRATIVA DELL'IMPOSTA -----	14
ARTICOLO 13 - ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE-----	14
ARTICOLO 14 - VERSAMENTI-----	14
ARTICOLO 15 - VERSAMENTI DEI SOGGETTI NON RESIDENTI-----	15
ARTICOLO 16 - FALLIMENTO -----	16
ARTICOLO 17 - VERSAMENTI DEI CONTITOLARI -----	16
ARTICOLO 18 - DIFFERIMENTO TERMINI PER PARTICOLARI SITUAZIONI-----	16
ARTICOLO 19 - DICHIARAZIONE-----	16
ARTICOLO 20 - ACCERTAMENTO -----	19
ARTICOLO 21 - RISCOSSIONE COATTIVA-----	19
ARTICOLO 22 - RIMBORSI E COMPENSAZIONI -----	20
ARTICOLO 23 - RIMBORSI PER AREE DIVENUTE INEDIFICABILI -----	20
ARTICOLO 24 - SOSPENSIONE DEI RIMBORSI E COMPENSAZIONE -----	21
ARTICOLO 25 - SANZIONI E INTERESSI-----	21
ARTICOLO 26 - CONTENZIOSO -----	22
ART.27 - POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI-----	22
ARTICOLO 28 - CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO E RINVIO DINAMICO-----	22
CAPO IV - PUBBLICITA' -----	23
ARTICOLO 29 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO-----	23



CAPO I - PRINCIPI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Con il presente regolamento viene disciplinata l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Arzana, ai sensi di quanto prescritto dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e dal combinato disposto degli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

2. Le norme contenute nel presente regolamento sono state adeguate ai principi dettati dalla legge 27 luglio 2000, n. 212, che reca le "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente" e sono dirette ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficacia, di pubblicità e di trasparenza¹ e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

Articolo 2 - Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

- a) *possesso*: il potere che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, secondo quanto disposto dall'art. 1140 del codice civile;
- b) *proprietario*: colui che è titolare del diritto di godere e di disporre dell'immobile in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico;
- c) *diritti reali di godimento*: il diritto di superficie, di enfiteusi, di usufrutto, di uso e di abitazione;
- d) *usufrutto*: il diritto di godere dell'immobile e di percepirne i frutti, nel rispetto della sua destinazione economica;
- e) *uso*: il diritto di servirsi di un immobile, e, se è fruttifero di raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni propri e della famiglia;
- f) *diritto di abitazione*: il diritto di utilizzare la casa solo come abitazione, limitatamente ai bisogni del titolare di tale diritto e della sua famiglia. Agli effetti dell'ICI è diritto di abitazione quello che spetta al coniuge superstite, come previsto nell'art. 540 del Codice Civile, sull'abitazione utilizzata, ancorché risultante di esclusiva proprietà del defunto. E', invece, assimilato al diritto di abitazione quello che spetta al socio di una cooperativa edilizia a proprietà divisa sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria;
- g) *enfiteusi*: il diritto di godere del fondo altrui in modo perpetuo o per un periodo, comunque, non inferiore ai venti anni, con l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone;
- h) *diritto di superficie*: il diritto di fare e di mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà, ovvero di alienare la costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo. Nel primo caso si parla di diritto di superficie in senso stretto o di *ius edificandi*; nel secondo caso, invece, si parla di superficie in senso lato o di proprietà superficiaria;
- i) *concessione*: è il provvedimento con cui viene trasferito al destinatario del provvedimento stesso un diritto soggettivo o un potere di cui la pubblica amministrazione è titolare, ma che la stessa non intende esercitare direttamente, pur rimanendone titolare (es. concessione su beni demaniali);
- j) *multiproprietà*: consiste nell'acquisto della quota di proprietà indivisa di una singola unità immobiliare ad uso abitativo, insieme al diritto perpetuo ed imprescrittibile dell'uso pieno ed esclusivo dell'abitazione in un periodo predeterminato ogni anno.

Articolo 3 - Presupposto dell'imposta

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

2. I terreni agricoli del Comune di Arzana sono esclusi dalla normativa I.C.I. perché ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984

¹ Tali principi sono dettati dall'art. 1, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, modificata dall'art. 1 della legge 11 febbraio 2005, n. 15.



3. Costituisce presupposto di imposta anche il diritto di utilizzazione di immobili per effetto di un contratto di locazione finanziaria.
4. Non costituisce presupposto d'imposta il diritto di servirsi dell'immobile per effetto del contratto di locazione, disciplinato dall'art. 1571 del Codice civile, di affitto o di comodato di cui agli artt. 1615 e 1803 del Codice civile.

Articolo 4 - Soggetto attivo

1. L'imposta è dovuta al Comune di Arzana per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del Comune stesso. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
2. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali del Comune, anche se dipendenti dall'istituzione di nuovi Comuni, si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

Articolo 5 - Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il titolare del diritto di proprietà di immobili indicati nell'art. 6, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se tali soggetti risultino non residenti nel territorio dello Stato o se non abbiano ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitino l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a partire dalla data della stipula del contratto. Nell'ipotesi in cui il contratto di locazione finanziaria sia risolto, ovvero qualora l'utilizzatore non eserciti alla scadenza del contratto l'opzione per l'acquisto, soggetto passivo, dalla data dell'evento, è la società concedente. Nel caso in cui oggetto del contratto di locazione finanziaria siano i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, soggetto passivo è il concedente, mentre il locatario assume la qualità di soggetto passivo solo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione.
3. Per gli immobili concessi in superficie, il proprietario superficario è soggetto passivo, sia nell'ipotesi in cui il diritto acquisito si sostanzia nella possibilità di costruire e di mantenere sul suolo altrui un fabbricato, sia nell'ipotesi di esistenza di un fabbricato già costruito dal proprietario del suolo medesimo e ceduto in proprietà superficaria separatamente dal suolo.
4. Nel caso di concessione su area demaniale soggetto passivo è il concessionario.

Articolo 6 - Oggetto dell'imposta

1. Oggetto dell'ICI sono gli immobili che corrispondono alle caratteristiche di seguito indicate, purché ubicati nel territorio del Comune di Arzana, vale a dire:

A) FABBRICATI

- a) per fabbricato, si intende la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;
- b) il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di notificazione della rendita catastale al soggetto che ha richiesto l'iscrizione in catasto. L'area occupata dalla costruzione ultimata e quella che ne costituisce pertinenza è considerata parte integrante del fabbricato medesimo;
- c) il fabbricato in corso di costruzione non rientra, ai fini dell'imposta, nella nozione di fabbricato, ma in quella di area fabbricabile.
- d) rientrano nel concetto di fabbricato anche i cosiddetti fabbricati "ex-rurali", i quali avendo perso almeno uno dei requisiti previsti dalla normativa vigente², devono essere iscritti in catasto;
- e) sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa da parte del proprietario di quest'ultima ovvero dal titolare di un diritto reale sulla

² La norma di riferimento è l'art. 9, comma 3 e seguenti del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, modificato dall'art. 42-bis del d.l. 3 ottobre 2007, n. 159.



medesima. Affinché esista un rapporto pertinenziale tra due immobili debbono sussistere almeno due condizioni: una soggettiva, rappresentata dal fatto che l'unico proprietario dei due beni destini l'uno al servizio dell'altro e una oggettiva, consistente nella subordinazione funzionale del bene accessorio a quello principale.

B) AREE FABBRICABILI:

a) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso³. Quando ad un terreno viene attribuita la natura di area fabbricabile, ne viene data comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con raccomandata AR⁴. La competenza per l'effettuazione della comunicazione prevista dall'art. 31, comma 20 della legge 27 dicembre 2002, n. 289 è attribuita all'Ufficio Tecnico Comunale

b) l'area per la quale sia iniziato l'utilizzo a scopo edificatorio rientra nella categoria delle aree fabbricabili fino al momento di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, qualora tale momento sia antecedente a quello dell'ultimazione dei lavori di costruzione;

c) è considerata, altresì, area edificabile, quella sulla quale già insiste un fabbricato in corso di demolizione e quella risultante dalla esecuzione sui fabbricati di interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*⁵;

d) sono considerati non fabbricabili⁶ i terreni posseduti e condotti da persone fisiche, coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale e destinati, dai predetti soggetti, all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile, e cioè, alle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento degli animali, nonché alle attività connesse. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Tali soggetti, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, devono comunque risultare iscritti negli appositi elenchi previsti dalla Legge 9 gennaio 1963, n. 9 e tenuti al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

C) TERRENI AGRICOLI

a) Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile, e riportate in precedenza sub B.d).

b) Non sono considerati terreni agricoli i terreni diversi dalle aree fabbricabili⁷ sui quali non vengono esercitate le attività agricole indicate nell'art. 2135 del Codice Civile. Non sono, altresì, considerati agricoli i terreni, sia che si tratti di piccoli appezzamenti di terreno (cosiddetti orticelli) sia di appezzamenti di terreno di maggiore dimensione, sempre diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le citate attività agricole risultino esercitate occasionalmente, non in forma imprenditoriale.

³ Sulla definizione di area fabbricabile di cui all'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs.n. 504 del 1992, è intervenuto con una norma di carattere interpretativo l'art. 36, comma 2 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

⁴ Tale previsione è contenuta nell'art. 31, comma 20 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, il quale dispone che i comuni quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.

⁵ La norma indicata ha recepito l'art. 31, comma 1, lett. c), d), ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

⁶ Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 446 del 1997 ai fini del riconoscimento di detta agevolazione il comune nel regolamento può stabilire l'esistenza di particolari condizioni anche con riferimento alla quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte dei soggetti di cui al comma 2 dell'art. 58 del D.Lgs. n. 446 del 1997 e del proprio nucleo familiare; può altresì stabilire che l'esistenza di una determinata proporzione tra reddito derivante dall'attività agricola e il reddito complessivo del soggetto o del nucleo familiare che coltiva il fondo.

⁷ In tale tipologia di terreni rientrano i cosiddetti terreni incolti, che sono normalmente inutilizzati, e quelli non pertinenti di fabbricati utilizzati per attività diverse da quelle agricole come ad esempio per attività industriali, che non si concretizzano in utilizzazioni edificatorie. Si veda al riguardo la circolare n. 9 del 14 giugno 1993.



Articolo 7 - Fabbricati rurali

1. Non è dovuta l'ICI relativamente ai fabbricati o porzioni di fabbricati, destinati all'edilizia abitativa, riconosciuti fiscalmente rurali, a condizione che vengano contemporaneamente soddisfatti tutti i seguenti requisiti:

a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:

1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;

2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;

3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'art. 2 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;

a bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580;

b) Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, ovvero la funghicoltura od altra coltura intensiva, ovvero, il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 971, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

c) 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 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

d) I fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

2. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali classificati nella categoria catastale D/10 necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del Codice Civile e in particolare destinate:

a) alla protezione delle piante;

b) alla conservazione dei prodotti agricoli;

c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;

d) all'allevamento e al ricovero degli animali;

e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96 .

f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;

g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;

i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228;

j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

3. Le porzioni di immobili di cui al precedente comma 2, lettera f), destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.

**CAPO I I - GESTIONE FINANZIARIA DELL'IMPOSTA****Articolo 8 - Base imponibile**

1. La base imponibile dell'imposta è rappresentata dal valore degli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1 del D.Lgs 504 del 1992.

Per i **FABBRICATI iscritti in catasto**, il valore si determina applicando alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:

- 34 %, per i fabbricati iscritti in categoria catastale «C/1» (negozi e botteghe);
- 50 %, per i fabbricati iscritti in categoria catastale «A/10» (uffici e studi privati) ed in categoria catastale «D» (immobili a destinazione speciale);
- 100 %, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali «A» (immobili a destinazione ordinaria) e «C» (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti;
- 140 %, per i fabbricati iscritti nelle categorie catastali «B» (immobili per uso di alloggi collettivi).

3. Le rendite a cui si deve fare riferimento sono quelle determinate con Decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990 (pubblicato nella G.U. n. 31 del 7 febbraio 1990). Dall'anno di imposta 1997 e fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, tali rendite, anche se già risultanti dai certificati catastali, devono essere rivalutate del 5%⁸. Per i fabbricati non iscritti al catasto⁹ bisogna far riferimento alla rendita proposta con procedura DOCFA. Tale procedura, ai sensi del DM. 701/94, consente al proprietario, con il supporto del tecnico professionista, di proporre il classamento e quindi la rendita catastale dell'unità immobiliare oggetto di accatastamento; il catasto ha tempo un anno per rettificare, se necessario, la rendita proposta altrimenti diventa definitiva. Il contribuente utilizza da subito la rendita proposta per calcolare il valore imponibile ICI, procedendo in seguito a modificarla nel caso di variazioni da parte dell'Agenzia del Territorio.

4. Per i *fabbricati classificabili nel gruppo catastale D*, sforniti di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore imponibile ai fini ICI viene determinato, fino all'anno nel quale gli stessi siano iscritti in catasto con attribuzione di rendita, attualizzando - mediante l'applicazione di appositi coefficienti di aggiornamento - il costo del fabbricato, risultante dalle scritture contabili obbligatorie, assumendolo, al lordo delle relative quote di ammortamento. Il costo del fabbricato è costituito non solo dal costo di acquisizione del bene, ma anche dai costi incrementativi e dalle eventuali rivalutazioni ad esso applicate. I costi di acquisizione degli immobili contribuiscono da subito a formare la base imponibile, mentre i costi incrementativi rilevano dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui risultano contabilizzati.

5. I coefficienti di attualizzazione da utilizzare ai fini della determinazione del valore imponibile sono quelli aggiornati annualmente con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

6. Per i citati fabbricati di gruppo D, il procedimento di determinazione della base imponibile si può applicare solo quando tali fabbricati siano interamente posseduti da imprese, e non anche quando gli stessi risultino in contitolarità con un privato.

7. Per i *fabbricati di interesse storico o artistico*, di cui all'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la base imponibile è costituita dalla 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, i moltiplicatori di cui al precedente comma 2. Tale rendita, va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo D. Qualora i detti fabbricati, classificabili nel gruppo D, siano sforniti di rendita ed appartengano ad imprese, la base imponibile va determinata, comunque, con riferimento ai costi contabilizzati di cui al precedente comma 4¹⁰.

8. Per i **FABBRICATI NON ISCRITTI AL CATASTO** bisogna far riferimento alla rendita proposta con procedura DOCFA. Tale procedura, ai sensi del DM. 701/94, consente al proprietario, con il supporto del tecnico professionista, di proporre il classamento e quindi la rendita catastale dell'unità immobiliare oggetto di accatastamento; il catasto ha

⁸ Art. 3, commi 48 e 52 della legge 23 dicembre 1996, n.662.

⁹ Fanno parte di questa categoria anche i fabbricati che, già iscritti in catasto, hanno subito delle modifiche permanenti che influiscono sulla determinazione della rendita catastale, come, ad esempio, accorpamenti, divisioni, ecc.

¹⁰ La Corte Costituzionale nella sentenza n. 345 del 28 novembre 2003 ha affermato che tale meccanismo di determinazione della base imponibile ai fini ICI si applica anche ai fabbricati di interesse storico-artistico appartenenti agli enti pubblici e non soltanto ai privati.



tempo un anno per rettificare, se necessario, la rendita proposta altrimenti diventa definitiva. Il contribuente utilizza da subito la rendita proposta per calcolare il valore imponibile ICI, procedendo in seguito a modificarla nel caso di variazioni da parte dell'Agenzia del Territorio.

9. Per la determinazione del valore imponibile delle **AREE FABBRICABILI**, deve essere assunto il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento del tributo, avendo riguardo:

- a) alla zona territoriale di ubicazione dell'area;
- b) alla sua potenzialità edificatoria;
- c) alla destinazione d'uso consentita;
- d) agli oneri che dovrebbero sostenersi per l'esecuzione dei lavori di adattamento del terreno, necessari per l'edificazione;
- e) ai prezzi medi rilevabili sul mercato e relativi a vendite di aree aventi analoghe caratteristiche.

10. Per i **FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE** la base imponibile ICI è costituita dal valore venale dell'area oggetto della costruzione, senza computare il valore del manufatto in corso d'opera. Tale criterio deve essere adottato anche nel caso di demolizione di fabbricato già esistente e di successiva ricostruzione sull'area di risulta e, infine, nell'ipotesi in cui il fabbricato risulti interessato ad interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

11. Nei casi indicati nel comma precedente, il valore venale dell'area deve essere assunto come base imponibile 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.

12. Se la notificazione della rendita del fabbricato avviene nel corso dell'anno, l'imposta deve essere calcolata tenendo conto, per il periodo d'imposta compreso tra il 1° gennaio e la data di notificazione della rendita del fabbricato, del valore dell'area fabbricabile, e per il restante periodo dell'anno, dei criteri previsti per la determinazione della base imponibile dei fabbricati di cui all'art. 6 del presente regolamento.

13. Per i **TERRENI AGRICOLI**, la base imponibile si ottiene applicando al reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 25%, un moltiplicatore pari a 75.

Articolo 9 - Valore delle aree fabbricabili¹¹

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello determinabile in base ai criteri previsti nell'articolo precedente, come stabilito nel comma 5, dell'art. 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore imponibile, nei casi in cui l'ICI dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di un valore pari o superiore a quello stabilito per ciascuna tipologia di area, nella tabella, che sarà successivamente approvata.

2. Per effetto di quanto disposto nel precedente comma, il versamento verrà considerato congruo ed il valore utilizzato per la determinazione dell'imposta non sarà suscettibile di rettifica in aumento da parte del Comune.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Arzana ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso di adozione del presente regolamento.

4. La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.

Articolo 10 - Determinazione dell'aliquota e dell'imposta

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente.

2. L'aliquota è stabilita dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del Bilancio di Previsione relativo alla stessa annualità. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio

¹¹ Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 446 del 1997, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. Nell'articolo proposto nello schema di regolamento sono state riportate a titolo esemplificativo alcune indicazioni, fermo restando che il comune può disciplinare tale fattispecie nel modo più consono alle proprie esigenze.



dell'anno di riferimento. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota deliberata per l'anno precedente.

3. L'aliquota è deliberata nella misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille, e sarà possibile tenere conto delle seguenti previsioni:

- a) l'aliquota potrà essere fissata in misura agevolata in rapporto diverse tipologie degli enti senza scopi di lucro¹²;
- b) l'aliquota potrà essere stabilita 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 immobili¹³;
- c) l'aliquota potrà essere stabilita in misura ridotta per i soggetti passivi che installino impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi per la durata massima di tre anni per gli impianti termici solari e di cinque anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili¹⁴;
- d) l'aliquota potrà essere stabilita in misura ridotta per gli immobili posseduti da proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici; l'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori¹⁵;
- e) l'aliquota potrà essere determinata in misura agevolata, nel rispetto dell'equilibrio del bilancio, limitatamente a quegli alloggi concessi in locazione, a titolo di abitazione principale, alle condizioni definite negli accordi, di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, tra organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori¹⁶;
- f) l'aliquota potrà essere fissata in misura ridotta per gli immobili delle associazioni di promozione sociale¹⁷;
- g) l'aliquota potrà essere fissata in misura ridotta per alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato per periodi stabiliti dalle Regioni e comunque non inferiore a otto anni¹⁸;
- h) l'aliquota potrà essere fissata in misura ridotta per unità immobiliari costruite oppure oggetto di interventi di recupero situate nei Comuni ad alta tensione abitativa, destinate ad essere locate come abitazione principale a canone speciale a soggetti che hanno determinate caratteristiche reddituali¹⁹;

¹² Tale facoltà è consentita dall'art. 6, comma 2 del D.Lgs. n. 504 del 1992.

¹³ Tale facoltà è consentita dall'art. 8, comma 1, del D.Lgs. n. 504 del 1992.

¹⁴ Tale facoltà è consentita dall'art. 6, comma 2-bis del D.Lgs. n. 504 del 1992, in base al quale per la fattispecie indicata, il comune può fissare, a decorrere dal 2009, un'aliquota anche inferiore al 4 per mille,

¹⁵ Per la fattispecie riportata l'art. 1, comma 5, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, consente ai comuni di fissare aliquote agevolate anche inferiori al 4 per mille.

¹⁶ L'art. 2, comma 4, 1° e 2° periodo della legge 9 dicembre 1998, n. 431, disciplina la materia delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo, prevede che per favorire la realizzazione degli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote ICI più favorevoli, anche in misura inferiore al 4 per mille, per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. Inoltre, per effetto dell'art. 2, comma 288, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, la disposizione sopra riportata deve essere interpretata nel senso che tali aliquote possono arrivare fino all'esenzione dall'imposta.

¹⁷ L'art. 23 della legge 7 dicembre 2000, n. 383, prevede che gli enti locali possono deliberare nei confronti delle associazioni di promozione sociale riduzioni sui tributi di loro competenza qualora non si trovino in situazioni di dissesto.

¹⁸ L'art. 2, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 27 dicembre 2001 dispone che gli enti locali possono deliberare aliquote agevolate per la realizzazione di programmi sperimentali di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato per periodi stabiliti dalle regioni e comunque non inferiore a otto anni.

¹⁹ L'art. 3, comma 115, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, dispone che i comuni possono deliberare aliquote ICI agevolate per gli immobili che rispettano precise condizioni indicate dalla legge che prevede l'istituzione di un fondo per l'edilizia a canone speciale da utilizzare per l'attuazione di programmi finalizzati alla costruzione ed al recupero di unità immobiliari nei comuni ad alta tensione abitativa, destinate ad essere



-
- i) l'aliquota per l'abitazione principale potrà essere fissata in misura ridotta e contestualmente l'aliquota per le aree edificabili è aumentata al fine di mantenere invariato il gettito totale dell'imposta²⁰;
- j) l'aliquota potrà essere fissata in misura ridotta per l'unità immobiliare non locata posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nello Stato.
4. L'aliquota potrà essere fissata in misura superiore al limite massimo del 7 per mille limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni²¹;
5. L'aliquota potrà essere fissata in misura ridotta fino all'esenzione:
- a) per gli immobili posseduti dalle organizzazioni sociali non lucrative²²;
 - b) per gli immobili delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato²³;
 - c) per gli immobili abitativi per i quali siano stati stipulati contratti di locazione, al fine di ridurre le condizioni di disagio abitativo dei conduttori²⁴;
 - d) per gli immobili posseduti da soggetti che hanno i requisiti indicati nei commi da 583 a 592 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e che operano nell'ambito della promozione del turismo di qualità;
 - e) per gli immobili locati a soggetti aventi determinati requisiti reddituali ed individuati nell'art. 1, commi 1 e 3 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, per il periodo di sospensione della procedura esecutiva²⁵;

locate come abitazione principale a canone speciale a soggetti che hanno le caratteristiche determinate dal comma 113 dello stesso art. 3 della legge n. 350 del 2003.

²⁰ L'art. 5-bis del d.l. 27 maggio 2005, n. 86, convertito dalla legge 26 luglio 2005, n. 148, prevede che i comuni possono deliberare la riduzione delle aliquote ICI sugli immobili adibiti ad abitazione principale dal proprietario, anche al di sotto del limite del 4 per mille, purché rimanga invariato il gettito totale dell'imposta, previo l'incremento contestuale delle aliquote per le aree edificabili. Ciò anche in deroga alle aliquote massime previste dalla legislazione vigente e con esclusione dei casi in cui il proprietario delle aree edificabili si impegni alla loro inalienabilità, nei termini e con le modalità previste dal regolamento comunale.

²¹ L'art. 2, comma 4, della legge n. 431 del 1998, dispone che i comuni ad alta tensione abitativa possono fissare l'aliquota fino al 9 per mille per gli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

²² L'art. 21 del D.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460, stabilisce che i comuni, le province e le regioni possono deliberare nei confronti delle organizzazioni sociali non lucrative (ONLUS), la riduzione o l'esenzione dal pagamento dei tributi locali di loro pertinenza.

²³ L'art. 4, comma 5, del D.Lgs. 4 maggio 2001, n. 207, i comuni, le province, le regioni, e le province autonome di Trento e Bolzano, possono prevedere la riduzione e l'esenzione dal pagamento dei tributi di loro pertinenza nei confronti delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato.

²⁴ L'art. 3, comma 6, del d.l. 13 settembre 2004, n. 240, convertito dalla legge 12 novembre 2004, n. 269, stabilisce che i comuni possono deliberare aliquote agevolate o l'esenzione totale dall'ICI relativamente agli alloggi per i quali siano stati stipulati contratti di locazione, al fine di ridurre le condizioni di disagio abitativo dei conduttori. Gli enti locali possono anche differenziare l'agevolazione in funzione delle diverse tipologie di contratto di locazione.

²⁵ L'art. 2 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, prevede che i benefici fiscali di cui all'art. 2, comma 1, del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, si applicano ai proprietari degli immobili locati ai conduttori individuati nell'art. 1, commi 1 e 3, della stessa legge, per il periodo di sospensione della procedura esecutiva. L'art. 2 del d.l. 1° febbraio 2006, n. 23, convertito dalla legge 3 marzo 2006, n. 86, dispone che i comuni, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, possono prevedere esenzioni o riduzioni dell'ICI, nonché dell'addizionale comunale all'IRPEF, per l'anno 2006, per i proprietari degli immobili locati a soggetti aventi determinati requisiti, nonché per i proprietari che sospendono volontariamente per l'anno 2006 le procedure esecutive di rilascio degli immobili locati a conduttori che presentino determinate caratteristiche;



- f) per gli esercizi commerciali e artigianali situati nelle zone - individuate con apposito provvedimento - precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre 3 mesi²⁶.

Articolo 11 - Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, nonché dai Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti enti, dalle Unità Sanitarie Locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome - di cui all'art. 41 della legge n. 833 del 23 dicembre 1978 - dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, destinati esclusivamente a compiti istituzionali. L'esenzione si applica anche agli immobili destinati ai compiti istituzionali posseduti da Consorzi costituiti tra tutti gli enti elencati in questa lettera²⁷;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 ad E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5/*bis* del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purchè compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 180;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984²⁸ tra i quali è compreso il Comune di Arzana;
- i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e cioè gli enti non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a) della legge 20 maggio 1985, n. 222²⁹. L'esenzione si applica alle attività che non abbiano esclusivamente natura commerciale³⁰.

²⁶ L'art. 1, comma 86, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, prevede che i comuni possono deliberare agevolazioni sui tributi di loro competenza, fino alla totale esenzione per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi;

²⁷ Questa previsione è contenuta nell'art. 31, comma 18 della legge n. 289 del 2002. Occorre, inoltre, ricordare che, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 446 del 1997, il comune può disporre l'esenzione anche 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 ai compiti istituzionali.

²⁸ Nell'elenco allegato alla circolare n. 9 del 14 giugno 1993 sono elencati i comuni sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'ICI.

²⁹ Con riferimento a questa tipologia di esenzione occorre precisare che, con le ordinanze n. 429 del 19 dicembre 2006 fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 59, comma 1, lettera c), del e n. 19 del 26 gennaio 2007, la Corte Costituzionale nel dichiarare manifestamente in D. Lgs., n. 446 del 1997, ha affermato che detta norma non innova la disciplina dei requisiti soggettivi dell'esenzione in questione di cui all'art. 7, comma, lettera i) del D. Lgs. n. 504 del 1992, in quanto l'esenzione deve essere riconosciuta solo all'ente non commerciale che, oltre a possedere l'immobile, lo utilizza direttamente per lo svolgimento delle attività ivi elencate. I comuni, sulla base dell'art. 59, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 446 del 1997, possono, quindi, stabilire che l'esenzione in questione "si applica soltanto ai fabbricati" escludendo dall'agevolazione le aree fabbricabili ed i terreni agricoli.

³⁰ Tale disposizione è stata introdotta dall'art. 39 del d.l. n. 223 del 2006.



2. Per effetto delle disposizioni recate dall'art. 1 del d.l. 27 maggio 2008, n. 93, a decorrere dall'anno di imposta 2008 è **esente dall'ICI l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo** intendendosi per tale, la dimora abituale che si identifica, salvo prova contraria, con la residenza anagrafica³¹. Può usufruire dell'esenzione per l'abitazione principale anche il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della ex casa coniugale proporzionalmente alla quota posseduta. L'esenzione si applica a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la ex casa coniugale.

L'art. 1, comma 3, del D. L. n. 93 del 2008, prevede espressamente che l'esenzione in questione si applica anche nei casi previsti dall'art. 8, comma 4, del D. Lgs. n. 504 del 1992, che disciplina le fattispecie relative: alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari; agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari – IACP. La disposizione deve intendersi applicabile anche agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del d. P. R. 24 luglio 1977, n. 616.

3. L'esenzione di cui al precedente comma non si applica agli immobili appartenenti alle categorie catastali:

A1 : abitazioni di tipo signorile

A8: ville

A9: castelli e palazzi

per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall'art. 8, commi 2 e 3, del D.Lgs. n. 504 del 1992, e l'aliquota ridotta qualora deliberata dal comune.

4. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

5. Conseguentemente i contribuenti che godono dell'esenzione in questione non devono compilare né il bollettino di conto corrente postale, né il modello F24.

Pertanto per il riconoscimento dell'esenzione è necessario, quindi, che ricorrano, in linea generale, le seguenti condizioni:

- la sussistenza della soggettività passiva in capo ad una persona fisica che possiede un immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale;
- L'iscrizione dell'immobile in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 ed A/9;
- la concreta destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale da parte dello stesso soggetto.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, l'esenzione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Se l'immobile è:

- adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi, l'esenzione spetta a ciascuno di essi;
- di proprietà di più soggetti, ma solamente parte di essi lo hanno adibito ad abitazione principale, l'ICI continua ad essere dovuta da colui che non lo ha destinato a tale uso.

Nel caso in cui il contribuente trasferisca la propria abitazione principale nel corso dell'anno in un altro immobile, l'esenzione deve essere riconosciuta a ciascuna unità immobiliare proporzionalmente al periodo dell'anno in cui si protrae tale destinazione. Detto principio regola, del resto, l'intera disciplina delle esenzioni dall'ICI racchiuse nell'art. 7 del D. Lgs. n. 504 del 1992, il cui comma 2 stabilisce espressamente che "l'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte" dalla legge.

Alle unità immobiliari possedute in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato non è riconosciuta l'esenzione, in quanto non assimilabili ad abitazione principale (ris. N. 12/DPF del 5 Giugno 2008).

Ai sensi del D.L. 23 Gennaio 1993 nr. 16 convertito in Legge 24 Marzo 1993 nr. 75, è però riconosciuta la detrazione di base di cui all'art. 8, comma 2, del D.lgs 504 del 1992, a condizione che gli immobili non risultino locati.

³¹ Sono altresì esenti le abitazioni eventualmente assimilate all'abitazione principale dai regolamenti vigenti alla data del 29 maggio 2008.



Articolo 12 - Riduzioni e detrazioni d'imposta

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili**³² e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che deve allegare idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.
2. La riduzione d'imposta, di cui al comma precedente, si applica a quei fabbricati che risultino oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati per ragioni di pericolo all'integrità fisica e alla salute delle persone, causato da sopravvenuto degrado conseguente a dissesti statici o per motivi di fatiscenza od inesistenza di elementi strutturali ed impiantistici, ovvero quando i fabbricati siano privi delle principali finiture presenti ordinariamente nelle categorie catastali in cui gli immobili siano censiti o censibili. Non possono considerarsi o inabitabili i fabbricati dotati di servizi (luce, acqua, gas).
3. Lo stato di degrado strutturale deve essere tale da rendere il fabbricato diroccato o pericolante, da richiedere interventi di integrale demolizione e ricostruzione. Si intendono tali le seguenti unità immobiliari:
 - a) fabbricati che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, che risultino, comunque, pericolanti, diroccati e fatiscenti;
 - b) fabbricati con strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) e strutture verticali (muri perimetrali e di confine) che possano costituire pericolo a cose o a persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
 - d) edifici che per le loro caratteristiche di fatiscenza risultino non utilizzabili per lo scopo suo proprio in quanto mancanti di finiture e allaccio alle opere di urbanizzazione primaria.
4. Non sono considerati, comunque, inagibili o inabitabili i fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo, diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
5. L'eliminazione della causa ostativa deve essere comunicata al Comune, attraverso la dichiarazione prevista nel successivo art. 20.
6. Nelle ipotesi in cui al soggetto passivo non possa essere riconosciuta l'esenzione di cui all'art. 11, comma 2 del presente regolamento, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 103,29, 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 verifica³³.
7. All'unità immobiliare non locata posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **cittadini italiani non residenti nello Stato** si applica la detrazione di cui al comma precedente.

³² L'art. 59, comma 1, lettera h) del D.Lgs. n. 446 del 1997 prevede che i comuni con regolamento possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista nell'art. 8, comma 1, del D.Lgs. n. 504 del 1992.

³³ Con deliberazione comunale l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo può essere ridotta fino al 50%; in alternativa, l'importo di € 103,29, di cui al comma precedente, può essere elevato, fino ad € 258,22 nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.



CAPO III - GESTIONE AMMINISTRATIVA DELL'IMPOSTA

Articolo 13 - Abitazione principale e relative pertinenze

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ed i suoi familiari dimorano abitualmente e che, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 1, comma 173, lettera b), della legge 27 dicembre 2006, n. 296, si identifica, salvo prova contraria, con quella di residenza anagrafica.
2. E' considerato, altresì, abitazione principale l'alloggio regolarmente assegnato dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), nonché dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.
3. E' considerata, inoltre, abitazione principale anche l'unità immobiliare o quota di essa il cui soggetto passivo a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non ne risulta assegnatario a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso Comune ove è ubicata la casa coniugale;
4. Sono assimilate all'abitazione principale³⁴:
 - a) l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata;
 - b) l'unità immobiliare utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.
 - c) le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale entro il 2° grado che le utilizzino come abitazione principale. Per fruire del suddetto beneficio l'avente diritto è tenuto a presentare entro il 31 dicembre dell'anno in relazione al quale si è verificato il presupposto impositivo, una comunicazione³⁵, su apposito modello di autocertificazione predisposto dagli uffici comunali, in cui si attesta la sussistenza dei requisiti previsti.
 - d) 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;
 - e) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale. Si considerano pertinenti 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), purché non adibite ad uso commerciale e limitatamente ad una unità per ciascuna delle suddette categoria catastale;
 - f) le abitazioni oggetto di assegnazione ad uno dei due coniugi a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, purché il coniuge non assegnatario non sia titolare di un diritto reale di godimento su un'altra abitazione principale situata nello stesso Comune ove è ubicata la casa coniugale. In caso di contitolarità e laddove non spetti l'esenzione, la detrazione prevista è rapportata, per tutti i contitolari, alla quota di possesso e non a quella di destinazione ad abitazione principale.

Articolo 14 - Versamenti

1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'art. 5 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti indicati nell'art. 5 devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima, deve essere versata entro il 16 giugno e deve essere pari al 50% dell'imposta dovuta e calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente; la

³⁴ Il comune può individuare nel regolamento gli immobili che intende assimilare all'abitazione principale. Nell'articolo proposto sono stati riportati a titolo esemplificativo alcune indicazioni, fermo restando che il comune può disciplinare tale fattispecie nel modo più consona alle proprie esigenze.

³⁵ Le modalità della comunicazione sono individuate dall'ente secondo le proprie esigenze.



seconda rata deve essere versata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, entro il 16 dicembre con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.

3. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

4. I versamenti di cui al precedente comma 2 possono essere effettuati con una delle seguenti modalità³⁶:

- mediante versamento diretto all'agente della riscossione territorialmente competente, ovvero su apposito conto corrente postale intestato al predetto agente;
- mediante versamento al soggetto a cui l'ente locale, ai sensi dell'art. 52, comma 5, lettera b), del D.Lgs. n. 446 del 1997, ha affidato il servizio di accertamento e/o di riscossione dell'ICI;
- mediante versamento diretto alla tesoreria comunale o sull'apposito conto corrente postale alla stessa intestato;
- mediante pagamento tramite il sistema bancario, con eventuale utilizzo di mezzi alternativi al denaro;
- mediante utilizzo del modello per il pagamento unificato - F24;

5. Il contribuente può in ogni caso effettuare il pagamento dell'ICI mediante utilizzo del modello F24.

6. Le somme versate sono arrotondate all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.

7. Il versamento dell'imposta relativa agli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2, del codice civile, oggetto di proprietà Comune, cui è attribuita o è attribuibile un'autonoma rendita catastale, può essere effettuato dall'amministratore per conto dei condomini³⁷.

8. Non si fa luogo al versamento se l'imposta annua da corrispondere è inferiore o pari a euro 8,00; se l'imposta è superiore a euro 8,00 la stessa è dovuta per l'intero ammontare³⁸.

Articolo 15 - Versamenti dei soggetti non residenti

1. Le persone fisiche non residenti, nel territorio dello Stato, possono effettuare il versamento, oltre che secondo le modalità indicate nel precedente articolo, in unica soluzione nel periodo dal 1° al 16 dicembre di ciascun anno con applicazione degli interessi del 3%.

2. E' possibile, altresì, effettuare il versamento anche direttamente dall'estero, tramite il bonifico bancario o il vaglia internazionale ordinario o di versamento in conto corrente in euro, disposto a favore del Comune di Arzana o di Equitalia servizi S.P.A.³⁹, avente sede in Roma, Via Benedetto Croce, n. 124. In tale ipotesi, il contribuente, entro i sette giorni successivi al versamento, deve inviare, debitamente compilata, la parte destra del modulo ordinario di

³⁶ Gli enti locali, anche a seguito dell'abrogazione dell'art. 59, comma 1, lettera n) del D.Lgs. n. 446 del 1997, possono stabilire modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, prevedendo, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite l'affidatario della riscossione, il versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune e quello direttamente alla tesoreria medesima, nonché il pagamento tramite sistema bancario.

³⁷ Tale facoltà può essere riconosciuta dal comune.

³⁸ Si ricorda che per effetto dell'art. 1, comma 168, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, "Gli enti locali, nel rispetto dei principi posti dall'articolo 25 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, stabiliscono per ciascun tributo di propria competenza gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o non sono effettuati i rimborsi. In caso di inottemperanza, si applica la disciplina prevista dal medesimo articolo 25 della legge n. 289 del 2002". Quest'ultima norma nel rinviare ai decreti del Ministero dell'economia e delle finanze la disciplina relativa al pagamento ed alla riscossione di crediti di modesto ammontare, ha stabilito, tra l'altro, che "in sede di prima applicazione dei decreti di cui al comma 1, l'importo minimo non può essere inferiore a 12 euro." Nella nota n. 6371/2007 del 20 aprile 2007 il Ministero dell'economia e delle finanze ha chiarito che l'importo di 12 euro è una misura derogabile dagli enti locali con norma regolamentare. Pertanto, qualora i comuni intendano esercitare la facoltà accordata dall'art. 1, comma 168, della legge n. 296 del 2006, devono specificare nel regolamento di ciascun tributo o nel regolamento generale delle entrate, adottati ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. n. 446 del 1997, la misura minima al di sotto della quale i versamenti non sono dovuti e non sono effettuati i rimborsi.

³⁹ Equitalia servizi S.P.A. svolge attualmente le funzioni del Consorzio Nazionale dei Concessionari (CNC) a cui il D.M._____ aveva individuato come destinatario dei versamenti ICI. In caso di bonifico bancario le coordinate sono le seguenti: Banca di Roma, dipendenza 70, IBAN: IT82Y0300203270000001743031.



versamento di conto corrente (Mod. CH 8bis-ICI) denominato “*certificato di accreditamento*”, alla citata società. Dovranno essere compilati ed inviati tanti certificati di accreditamento quanti sono i Comuni sul cui territorio sono ubicati gli immobili posseduti dal soggetto passivo.

Articolo 16 - Fallimento

1. Per gli immobili compresi nelle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore entro novanta giorni dalla data di nomina devono presentare relativamente agli immobili siti nel Comune una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Articolo 17 – Versamenti dei contitolari

1. I versamenti dell'ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, sono considerati regolarmente eseguiti, purché il versamento si riferisca alla totalità dell'imposta dovuta in comproprietà e sempreché sia stata presentata dichiarazione congiunta, ove prevista.

2. In assenza di dichiarazione congiunta, il soggetto passivo è tenuto ad inviare apposita comunicazione contenente la specificazione delle quote di imposta spettanti ai singoli comproprietari. Tale comunicazione deve essere trasmessa entro 30 giorni dall'effettuazione del versamento congiunto.

Articolo 18 - Differimento termini per particolari situazioni⁴⁰

1. I termini per i versamenti e per la presentazione della dichiarazione sono differiti di 2 mesi nel caso in cui il contribuente sia stato colpito, nei 20 giorni precedenti la scadenza per il pagamento o per la presentazione della dichiarazione, da lutto di famiglia per la morte del coniuge, di un convivente o altro parente in linea retta o collaterale entro il secondo grado.

2. Il differimento previsto nel precedente comma 1 si applica anche nell'ipotesi di calamità naturali di grave entità, verificatesi nei tre mesi antecedenti alla scadenza dei citati termini. È fatta comunque salva l'applicazione del maggior termine o del periodo di sospensione stabiliti con Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 9 della legge n. 212 del 2000.

3. Il tardivo versamento, o la tardiva dichiarazione, devono essere comunicati, in forma scritta, all'Ufficio tributi del comune, specificandone la causa, tranne che nell'ipotesi prevista nel comma 2.

Articolo 19 - Dichiarazione

1. Il contribuente ha l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-*bis* del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico (MUI)⁴¹.

⁴⁰ L'art. 59, comma 1, lettera o) del D.Lgs. n. 446 del 1997, consente al comune di differire i termini dei versamenti per situazioni particolari. Nell'articolo proposto nello schema di regolamento sono stati riportati a titolo esemplificativo alcuni casi fermo restando che il comune può individuarne altri più consoni alle proprie esigenze.

⁴¹ Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Tutti i notai utilizzano obbligatoriamente il MUI:

* dal 15 giugno 2004 per:

- gli atti di compravendita di immobili;



2. La dichiarazione ICI deve essere presentata nei seguenti casi:

-- *Gli immobili godono di riduzioni dell'imposta.*

Le fattispecie sono quelle previste dal comma 1 dell'art. 8 e dal successivo art. 9 del D. Lgs. n. 504 del 1992, concernenti rispettivamente:

– i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della riduzione dell'imposta al 50% per i fabbricati è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo. Si precisa, inoltre, che l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. In entrambi i casi l'applicazione dell'agevolazione decorre dal momento in cui le procedure sono state attivate ed alla dichiarazione deve essere allegata idonea documentazione.

Occorre ad ogni modo precisare che il comune, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, può stabilire ulteriori modalità di attestazione di tale condizione;

– i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti. Rientrano in tale tipologia di immobili le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle 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.

Le riduzioni vanno dichiarate sia nel caso in cui si acquista e sia in quello in cui si perde il relativo diritto;

• gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali non è stato utilizzato il MUI.

Si tratta in particolare degli:

– immobili oggetto di atti notarili formati o autenticati prima del 1° giugno 2007 per i quali è stato esteso l'utilizzo obbligatorio del MUI solo da tale data. Si tratta dei seguenti atti:

- assegnazione divisionale a conto di futura divisione;
- conferma (quando previsto da leggi speciali);
- cessioni di beni ai creditori;
- cessioni di diritti reali a titolo gratuito;
- convenzioni matrimoniali;
- costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
- costituzione di fondazione;
- costituzione di fondo patrimoniale;
- divisioni;
- donazioni;
- permuta;
- prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento di diritti di cui all'art. 1197 del codice civile;
- quietanza con trasferimento di proprietà;
- retrocessione;
- ricognizione di diritti reali di cui agli artt. 177 e 178 del codice civile;
- riconoscimento di proprietà di cui agli artt. 2653, n. 5 e 2944 del codice civile;
- rinuncia di legato;
- acquisto di legato;
- costituzione di fondo patrimoniale per testamento.

-- Si deve, inoltre, presentare la dichiarazione ICI nei casi in cui il Comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Le fattispecie più significative sono le seguenti :

• l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria.

Si precisa che se è stato stipulato nel corso dell'anno 2006 un contratto di locazione finanziaria riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504

- gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione, effettuati a titolo oneroso, dei diritti reali di proprietà e di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

* dal 1° giugno 2007 per tutti gli altri atti formati o autenticati da detta data.



del 1992, la dichiarazione deve essere presentata nell'anno 2008, poiché, in tal caso, è solo dall'anno 2007 che si è avuta la variazione della soggettività passiva;

- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile. In questi casi, nonostante che il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal comune, tuttavia l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale.

Non deve, invece, essere presentata la dichiarazione ICI nel caso di alienazione di un'area fabbricabile, purché non sia mutato il suo valore in comune commercio rispetto a quello dichiarato in precedenza;

- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa), in via provvisoria;
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.

Ciò avviene, ad esempio, nel caso di prima assegnazione oppure nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;

- l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

Ciò avviene, ad esempio, nel caso di prima assegnazione oppure nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;

- l'immobile ha perso oppure ha acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI;
- l'immobile ha acquisito oppure ha perso la caratteristica della ruralità;
- per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- l'immobile, già censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, è stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;
- l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);
- è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto;
- è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di enfiteusi o di superficie, a meno che tale estinzione non dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUJ;
- l'immobile è di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma.

Nel caso in cui venga costituito il condominio, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;

- l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà).

L'art. 19, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ha, infatti, stabilito che solo il pagamento dell'ICI deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione, mentre l'obbligo di presentazione della dichiarazione resta a carico dei singoli soggetti passivi;

- l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori).
- l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

2. La dichiarazione deve essere redatta sul modello approvato annualmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Detta dichiarazione deve essere presentata entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio⁴².

⁴² Il comune può fissare un diverso termine di presentazione della dichiarazione.



3. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare le modificazioni intervenute entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate.
4. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata dichiarazione congiunta; per gli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2, del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la dichiarazione è presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.
5. La dichiarazione deve essere inviata al Comune:
 - a) in busta chiusa, tramite il servizio postale, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in tal caso farà fede la data apposta dall'ufficio postale accettante;
 - b) consegnata direttamente al Comune. In tal caso al contribuente sarà rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione.

Articolo 20 - Accertamento

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli e dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato.
2. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che il suo contenuto essenziale non sia riportato nell'atto medesimo. Gli avvisi devono contenere altresì l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile proporre un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale a cui è possibile ricorrere nonché il termine di sessanta giorni entro il quale è possibile effettuare il relativo pagamento.
3. La firma dell'avviso di accertamento può essere sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'art. 1 comma 87 della legge 28 dicembre 1995, n. 549.
4. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.
5. Nel caso di omesso pagamento dell'imposta il Comune provvede all'accertamento d'ufficio o in rettifica, mediante avviso motivato, con l'individuazione dell'imposta o della maggiore imposta dovuta e delle relative sanzioni ed interessi, da notificare al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.
6. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento i Comuni possono invitare i contribuenti a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

Articolo 21 - Riscossione coattiva⁴³

- Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità indicate nel comma 3 dell'art. 12, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono riscosse - salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione - coattivamente mediante ruolo, secondo le disposizioni di cui al D.P.R 29 settembre 1973, n. 602. Il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.
- Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità indicate nel comma 4 dell'art. 15 del presente regolamento, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di

⁴³ Nell'articolo proposto vengono indicate le due modalità alternative di riscossione coattiva tra le quali il comune può scegliere quella più idonea alle proprie esigenze.



accertamento, sono riscosse - salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione - coattivamente mediante ingiunzione fiscale secondo le disposizioni di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639. Il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

Articolo 22 – Rimborsi e compensazioni

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui il diritto alla restituzione è stato definitivamente accertato. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi⁴⁴ nella misura del tasso di interesse legale⁴⁵ con maturazione giornaliera e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.
 2. Non si dà luogo al rimborso nel caso in cui l'imposta versata in eccedenza risulta pari o inferiore a euro 12,00⁴⁶.
 3. I contribuenti possono compensare i propri crediti con gli importi dovuti al Comune per qualsiasi tributo comunale.
 4. Ai fini dell'applicazione del comma 1, il contribuente dovrà presentare al responsabile del tributo per il quale è dovuto il versamento apposita istanza contenente la volontà di adempiere, in tutto o in parte, all'obbligazione tributaria utilizzando il credito vantato. L'istanza dovrà contenere, tra l'altro, l'indicazione esatta del credito e l'importo che si intende utilizzare per la compensazione.
 5. L'istanza prevista al comma 2 deve essere presentata almeno 60 giorni prima della data prevista per il pagamento del tributo.
- Il funzionario responsabile del tributo, accertata la sussistenza del credito, provvede ad emettere apposito provvedimento di rimborso in compensazione e a darne immediata comunicazione al contribuente.

Articolo 23 - Rimborsi per aree divenute inedificabili⁴⁷

1. Per le aree divenute inedificabili, il rimborso dell'imposta indebitamente versata compete se sussistono le seguenti condizioni:
 - l'inedificabilità è determinata da atti amministrativi, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali od attuativi, nonché da vincoli istituiti ai sensi di leggi nazionali o regionali;
 - non deve essere stata avviata alcuna attività contenziosa (azioni, ricorsi o quant'altro) avverso l'atto amministrativo di approvazione delle varianti allo strumento urbanistico, né avverso la legge nazionale o regionale da cui è scaturito il vincolo di inedificabilità dell'area oggetto di rimborso;
 - per l'area interessata non sono state, comunque, rilasciate né concessioni, né autorizzazioni edilizie, né sulla stessa deve risultare che sia stato iniziato alcun intervento, anche abusivo, diretto all'utilizzazione edificatoria dell'area medesima.
2. L'ammontare del rimborso si determina come segue:
 - a) se l'area risultava coltivata da un soggetto coltivatore diretto o da un imprenditore agricolo a titolo principale, non in possesso dei requisiti previsti nell'art. 58, comma 2, del D.Lgs. n. 446 del 1997, il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta totalmente versata sul terreno edificatorio e quella dovuta in base al valore agricolo;
 - b) se l'area risultava incolta, il rimborso sarà pari all'intera imposta indebitamente versata sulla base del valore venale del terreno edificatorio.

⁴⁴ L'art. 1, comma 165, della legge n. 296 del 2006, dispone che i comuni possono fissare la misura degli interessi nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale che a decorrere dal 1° gennaio 2008 è pari al 3% per effetto del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 12 dicembre 2007.

⁴⁵ DI 1,5% PER IL 2011 (per tutto il 2010 all'1%).

⁴⁶ Si veda la nota n. 37.

⁴⁷ L'art. 59, comma 1, lettera f) del D.Lgs. n. 446 del 1997, stabilisce che i comuni con regolamento possono prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici. Nell'articolo proposto nello schema di regolamento sono stati riportati a titolo esemplificativo alcune indicazioni fermo restando che il comune può disciplinare tale fattispecie nel modo più consono alle proprie esigenze.



3. Il rimborso deve essere richiesto con apposita istanza del contribuente, da presentare entro cinque anni dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico definitivo o dalla data di approvazione del vincolo da cui è scaturita la inedificabilità e, comunque, entro il termine di cinque anni dal giorno in cui è stato definitivamente accertato il diritto al rimborso.

Articolo 24 - Sospensione dei rimborsi e compensazione

1. Nei casi in cui il contribuente vanti un credito nei confronti del Comune, il pagamento può essere sospeso se è stato notificato un avviso di accertamento o un atto di contestazione della sanzione, ancorché non definitivo. La sospensione opera nei limiti della somma risultante dall'atto o della decisione della Commissione Tributaria.

2. Le somme liquidate dal Comune a titolo di rimborso sono comunicate al contribuente che può richiedere, entro sessanta giorni, la compensazione delle somme a debito con quelle a credito, ancorché riferite a tributi o ad annualità diverse. La richiesta di compensazione può essere anche avanzata al momento dell'istanza di rimborso ed ha effetto sulle somme dovute successivamente alla comunicazione della liquidazione di rimborso.

Articolo 25 - Sanzioni e interessi

1. Ai sensi del D.lgs nr. 471/97, le sanzioni sono:

- **omessa presentazione della dichiarazione o della denuncia**
La sanzione e' tra 100 e 200% dell'imposta dovuta con un minimo di € 51,65. Se si presenta la dichiarazione entro 90 gg dalla scadenza e si versa l'imposta, la sanzione e' ridotta al 10% (1/10 del minimo), con un minimo di euro 6,00. Se invece si presenta la dichiarazione oltre i 90 gg ma entro un anno dalla scadenza (ovvero entro il termine di consegna della comunicazione relativa all'anno in cui la violazione e' stata commessa), la sanzione e' ridotta al 12,5% (1/8 del minimo), con un minimo di euro 10,00.

- **dichiarazione o denuncia infedeli**

La sanzione e' tra 50 e 100% oltre alla maggiore imposta dovuta.

Regolarizzandosi entro un anno, ovvero presentando una denuncia integrativa, si paga il 6,25 % (1/8 del minimo).

Se l'errore e' formale, ovvero non incide sull'importo da pagare, la sanzione e' fissa e varia da 51,65 a 258,23 euro. Regolarizzandosi entro un anno si paga solo euro 6,45 (un ottavo del minimo).

- **omesso o insufficiente versamento dell'imposta**

la sanzione e' il 30% dell'importo non versato. Regolarizzandosi -con ravvedimento operoso- entro 30 gg dalla scadenza, si applica solo il 3%. Entro l'anno si applica il 3,75%. Non sono irrogate sanzioni, né richiesti interessi moratori al contribuente qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'Amministrazione Finanziaria, ancorché successivamente modificate dall'Amministrazione medesima o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'Amministrazione stessa.

2. Gli errori "meramente formali" (ovvero quelli che, oltre a non incidere sull'imposta o sul suo puntuale versamento, non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo), non sono più sanzionabili grazie alle modifiche apportate dal D.lgs 32/2001, art. 7.
3. Le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria o quando si traduce in una mera violazione formale non incidente sulla determinazione della base imponibile dell'imposta e sul versamento del tributo e tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo dell'Amministrazione.
4. Le sanzioni sono ridotte ad un terzo (per atti emessi dal 1/2/2011; precedentemente la riduzione era di 1/4) se entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie (60 gg), interviene adesione del contribuente all'avviso di accertamento



Articolo 26 - Contenzioso

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni di cui al D. Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546.
2. Il ricorso deve essere proposto entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'avviso di accertamento o di ogni altro atto che si intende impugnare.

Art.27 – Potenziamento dell'ufficio tributi

1. In relazione a quanto consentito dall'art.3, comma 57, della L.n.662 del 1996 e dall'art.59, comma 1, lettera p), del D.Lgs.n.446 del 1997, una percentuale del gettito ICI è destinata al potenziamento della funzione tributaria e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.
2. Tale percentuale è stabilita dalla Giunta Comunale, in accordo con il Responsabile del Servizio e in funzione degli obiettivi preposti, con delibera da adottare entro il 31 Dicembre.
3. Tale percentuale può essere unica su tutto il gettito relativo all'anno precedente o ripartita parte sul gettito ordinario e parte sulle maggiori entrate riscosse a seguito di accertamento.
4. Tali somme potranno essere destinate all'acquisto di nuove attrezzature o di servizi, alla formazione del Personale attraverso partecipazione a corsi specifici, o all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto all'Ufficio Tributi.
5. A discrezione del responsabile tali somme potranno essere attribuite, in caso di eccezionali esigenze, anche ad altro personale dipendente purché legato al compimento di mansioni relative all'accertamento tributario.
6. Per la parte relativa alla contrattazione relativa alla disciplina generale dei compensi incentivanti, che dovrà dettare apposita disciplina relativa all'ufficio tributi.

Articolo 28 - Casi non previsti dal presente regolamento e rinvio dinamico

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano, le leggi nazionali e regionali, lo Statuto comunale e i regolamenti comunali.
2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
3. In tali casi, fino alla formale modifica, si applica la normativa prevista nel presente regolamento.

48 Art.59, comma 1 lettera p) del D.Lgs. 446/97: con regolamento adottato a norma dell'art.52 del D.Lgs.446/97 i comuni possono prevedere che ai fini del potenziamento degli uffici tributari del comune, ai sensi dell'art.3 comma 57 della legge 23 dicembre 1996 n.662, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto.

Art.3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996 n.662: una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili può essere destinata al potenziamento degli uffici tributari del comune.



CAPO IV - PUBBLICITA'

Articolo 29 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore con le modalità ed i termini di cui all'art. 53, comma 16 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 ossia dal 1 gennaio 2011,⁴⁹ ed unitamente alla deliberazione di approvazione viene comunicato al Ministero dell'economia e delle finanze entro 30 giorni dalla sua esecutività ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.

⁴⁹ In base a detta norma i regolamenti in materia di tributi locali anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.