



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

(artt. 52 e 59, decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446)

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento

Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

Art. 2 - Fabbricati di interesse storico e artistico

Art. 3 - Fabbricato parzialmente costruito

Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

Art. 4 - Aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta

Art. 5 - Abitazione principale

Art. 6 - Pertinenze dell'abitazione principale

Art. 7 - Agevolazioni per condizioni di disagio economico e sociale

Art. 8 - Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 9 - Esenzioni

Titolo III – VERSAMENTI, RIMBORSI E DICHIARAZIONI

Art. 10 - Versamenti effettuati dai contitolari

Art. 11 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

Art. 12 - Dichiarazione

Titolo IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO

Art. 13 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree edificabili

Art. 14 - Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili

Art. 15 - Programmazione attività di controllo

Art. 16 - Compensi incentivanti per il personale addetto all'Ufficio Tributi

Titolo V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 17 - Disposizioni transitorie

Art. 18 - 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 1¹ 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.

Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

ART. 2 - FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico di cui all'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089 secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n. 75², la cui categoria catastale sia diversa dalla A, la consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a mq. 16.

2. La tariffa d'estimo da assumere per la determinazione della rendita è quella di minore importo tra le tariffe previste nel gruppo catastale A della zona censuaria ove è situato l'immobile. La rendita così risultante va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

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.

¹ L'articolo 52, comma 1, del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 (Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali) stabilisce che "Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti."

² L'articolo 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, è il seguente: "Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3, L. 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata secondo le tariffe d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'art. 5, comma 2, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504."

Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

ART. 4 - 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. 5 - ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, sono equiparate all'abitazione principale, ai fini dell'applicazione della sola aliquota ridotta le unità immobiliare concesse in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 1° grado (genitori/figli), purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- che sia stato sottoscritto un contratto di comodato debitamente registrato;
- che i parenti che utilizzano l'immobile abbiano acquisito nello stesso la residenza anagrafica³;
- che i parenti siano titolari di almeno due contratti di utenza (luce, acqua, gas, telefono) o ci siano elementi oggettivi che dimostrino l'effettivo e concreto utilizzo;

2. L'assimilazione all'abitazione principale prevista al comma 1:

- spetta 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;
- decorre a partire dal 1° gennaio dell'anno di imposta successivo a quello in cui si sono verificate tutte le condizioni previste al comma 1. La perdita delle suddette condizioni ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

3. Sono altresì equiparate all'abitazione principale, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta:

- 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 locata⁴.
- b) gli alloggi regolarmente assegnati dall'Azienda Casa Emilia Romagna (A.C.E.R.)⁵;
- c) l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che nella stessa abbiano la residenza anagrafica⁶.

4. E' considerata inoltre abitazione principale, agli effetti dell'applicazione del solo beneficio della detrazione d'imposta, l'abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata⁷.

5. Il soggetto passivo interessato dovrà dichiarare il possesso delle condizioni di diritto e di fatto richieste per poter beneficiare dell'aliquota ridotta e/o anche della detrazione d'imposta mediante apposita documentazione ovvero autocertificazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 da presentare all'Ufficio Tributi su moduli dallo stesso predisposti. La domanda per l'anno di riferimento deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di scadenza della seconda rata ICI. Essa, una volta presentata, ha effetto anche per

³ Si veda l'articolo 59, comma 1, lettera e), del d.Lgs. n. 446/1997, il quale consente di "considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta od anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta e collaterale, stabilendo il grado di parentela".

⁴ Facoltà prevista dall'articolo 3, comma 56, legge 23 dicembre 1996, n. 662.

⁵ 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.

⁶ Vedi nota 10.

⁷ Articolo 2, comma 4-ter, D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993, n. 75.

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 relative all'anno di riferimento..

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. 6 - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE⁸

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 catasto⁹. L'assimilazione opera limitatamente ad una unità immobiliare, 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.

ART. 7 - AGEVOLAZIONI PER CONDIZIONI DI DISAGIO ECONOMICO E SOCIALE

1. Con la deliberazione di cui al precedente articolo 4 è prevista, ai sensi dell'articolo 8, comma 3, del d.Lgs. n. 504/1992¹⁰, un'agevolazione sotto forma di riduzione ovvero di ulteriore detrazione d'imposta per l'abitazione principale, di cui possono usufruire i seguenti soggetti passivi che si trovano in condizioni di disagio economico e sociale¹¹:

- a) pensionati che abbiano compiuto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 65 anni di età;

⁸ **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.

⁹ 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.

¹⁰ **L'articolo 8, comma 3, del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504**, è il seguente: "*A decorrere dall'anno di imposta 1997, con la deliberazione di cui al comma 1 dell'articolo 6, l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo può essere ridotta fino al 50 per cento; in alternativa, l'importo di lire 200.000, di cui al comma 2 del presente articolo, può essere elevato, fino a lire 500.000, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. La predetta facoltà può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del competente organo comunale.*"

¹¹ Individuare le categorie di soggetti in situazioni di disagio economico e sociale a cui applicare l'agevolazione, di cui si offrono alcune ipotesi di carattere meramente esemplificativo.

b) nuclei familiari composti, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, da almeno cinque persone, con un numero di figli a carico pari o superiore a 3.

2. L'agevolazione spetta qualora si verifichino le seguenti condizioni:

- ◆ che il contribuente e gli altri componenti il nucleo possiedano su tutto il territorio nazionale un'unica unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze e che nella stessa abbiano acquisito la residenza anagrafica;
- ◆ che l'unità immobiliare sia classificata o classificabile in una classe compresa tra A/2 e A/6;
- ◆ che il nucleo familiare abbia un reddito complessivo ai fini IRPEF riferito all'anno d'imposta precedente, non superiore a quello stabilito annualmente dal competente organo comunale con l'atto di cui all'articolo 4.

3. Ogni soggetto passivo che intenda usufruire dell'agevolazione dovrà presentare apposita richiesta debitamente documentata direttamente all'Ufficio Tributi del Comune, a pena di decadenza, entro il termine di scadenza del pagamento della seconda rata I.C.I. In sostituzione della documentazione potrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n. 445/00.

4. La domanda, 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'agevolazione relativa all'anno di riferimento.

5. L'ufficio Tributi provvederà al controllo, anche a campione, delle richieste di ulteriore detrazione 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 - RIDUZIONE PER FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI¹²

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. 457¹³;

¹² In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera h), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

¹³ **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. (...)

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 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. 9 - 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 esenti¹⁴, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali¹⁵.

2. L'esenzione prevista al punto i), del comma 1, dell'articolo 7 del d.Lgs. n. 504/1992¹⁶, 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 utilizzatori¹⁷.

¹⁴ Si veda l'articolo 31, comma 18, della legge 27 dicembre 2002, n. 289.

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

¹⁶ **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.*"

¹⁷ 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.

Titolo III – VERSAMENTI, RIMBORSI E DICHIARAZIONI

ART. 10 - VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI¹⁸

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 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 in comproprietà.

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 o alla irrogazione di sanzioni, continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

ART. 11 - RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ DI AREA¹⁹

1. E' riconosciuto il diritto al rimborso dell'imposta versata sulle aree successivamente dichiarate inedificabili 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 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. 12 - DICHIARAZIONE²⁰

¹⁸ In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

¹⁹ In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera f), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

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, viene soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione di cui all'articolo 10, comma 4, del d.Lgs. n. 504/1992.

2. Resta in ogni caso fermo, per il contribuente, l'obbligo di presentare la dichiarazione 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'imposta²¹.

TITOLO IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO

ART. 13 - LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO SULLE AREE FABBRICABILI²²

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. 14 - DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

1. Spetta alla Giunta Comunale la concreta determinazione dei valori medi delle aree

²⁰ In attuazione di quanto previsto dall'articolo 37, comma 53, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223.

²¹ 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 inabilitabili.

²² In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera g), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

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. 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. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

ART. 15 - PROGRAMMAZIONE ATTIVITÀ DI CONTROLLO

1. All'inizio dell'anno la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, può definire il programma selettivo dell'attività di controllo da effettuare, stabilendo, sulla base di criteri selettivi informati a principi di equità e di efficienza, le categorie o i gruppi omogenei di contribuenti o di basi imponibili da sottoporre a verifica, tenendo conto degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili e delle capacità operative dell'Ufficio Tributi.

ART. 16 - 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. 662²³ e dell'articolo 59, comma 1, lettera p), del D.Lgs. n. 446/1997²⁴, 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 15% delle somme complessivamente riscosse a titolo di recupero evasione dell'imposta comunale sugli immobili, comprensive di sanzioni ed interessi. Da tali somme vanno detratte le spese sostenute per l'esternalizzazione delle attività di recupero evasione.

ART. 17 - UTILIZZAZIONE DEL FONDO

1. Le somme di cui al precedente articolo, entro il 31 dicembre di ogni anno, saranno ripartite dalla Giunta comunale con apposita deliberazione con riguardo alle seguenti destinazioni:

a) per il miglioramento delle attrezzature, anche informatiche, dell'ufficio tributi;

b) per l'arredamento dell'ufficio tributi;

c) per l'attribuzione di compensi incentivanti la produttività al personale addetto nella misura minima del 50%.

²³ 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".

²⁴ 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."

2. Con la stessa deliberazione di cui al precedente comma 1 la Giunta comunale assegnerà al personale dipendente dell'ufficio tributi il premio incentivante.

3. La liquidazione dei compensi incentivanti sarà disposta dal responsabile del servizio entro il 31 gennaio successivo.

Titolo V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 18 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali di cui al precedente articolo 12, accertata mediante provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, resta fermo, per il contribuente, l'obbligo di presentare la dichiarazione prevista dall'articolo 10, comma 4, del d.Lgs. n. 504/1992.

2. Ai fini dell'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti prevista all'articolo 5, comma 1, in sede di prima applicazione dell'obbligo di stipula del contratto di comodato registrato, i soggetti passivi che si sono avvalsi, per l'anno 2006, dell'agevolazione già prevista dall'articolo 5, comma 6-bis, del Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4, in data 09/01/2002 **ovvero coloro che hanno concesso le abitazioni in uso gratuito a genitori e figli in data antecedente il 1° gennaio 2007, secondo le risultanze anagrafiche**, dovranno ripresentare la domanda, per l'anno di imposta 2007, entro il termine di scadenza della seconda rata ICI, corredata del contratto di comodato debitamente registrato. La mancata, tardiva o incompleta presentazione della domanda comporta la decadenza del beneficio.

ART. 19 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007. Dalla stessa data è abrogato il precedente "*Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili*", approvato da ultimo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4, in data 09/01/2002, esecutiva ai sensi di legge.

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.