

COMUNE DI SOLEMINIS



**COMUNE DI SOLEMINIS**  
**PROVINCIA DI CAGLIARI**

SERVIZIO FINANZIARIO  
**UFFICIO TRIBUTI**

**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 - Fabbricato parzialmente costruito

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

Art. 3 - Aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta

Art. 4 - Abitazione principale

Art. 5 - Pertinenze dell'abitazione principale

Art. 6 - Abitazione a disposizione

Art. 7 - Agevolazioni per installazione di impianti a energia rinnovabile

Art. 8 - Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 9 - Esenzioni

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

Art. 10 - Modalità di riscossione dell'imposta

Art. 11 - Versamenti effettuati dai contitolari

Art. 12 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

Art. 13 - Dichiarazione

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

Art. 14 - Accertamento con adesione

Art. 15 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree edificabili

Art. 16 - Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili

Art. 17 - Programmazione attività di controllo

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

## **Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 19 - Disposizioni finali

## **Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento**

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

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

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

### **Articolo 2 - 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.

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

### **Articolo 3 - Aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta**

1. Il competente organo comunale approva annualmente le aliquote, le detrazioni e le riduzioni d'imposta per i casi previsti dalla normativa generale e dal presente regolamento.

### **Articolo 4 - Abitazione principale**

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, sono equiparate all'abitazione principale e quindi scontano il regime fiscale agevolato previsto dalla legge ovvero dal comune:

- a) l'unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti in linea retta e collaterale fino al 3° grado<sup>2</sup>, i quali la utilizzano come abitazione principale e nella stessa acquisiscono la residenza anagrafica<sup>3</sup>;
- b) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce

---

<sup>1</sup> 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."

<sup>2</sup> Rientrano nella previsione i genitori con i figli (parenti in linea retta di 1° grado) e i nonni con i nipoti (parenti in linea retta di 2° grado) nonché i fratelli/sorelle (parenti in linea collaterale e di 2° grado).

<sup>3</sup> 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".

la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata<sup>4</sup>.

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

3. Il soggetto passivo interessato dovrà dichiarare il possesso delle condizioni di diritto e di fatto richieste per poter beneficiare dell'agevolazione mediante apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da presentare all'Ufficio Tributi. La dichiarazione sostitutiva deve essere presentata, a pena di decadenza, entro gli stessi termini validi per la dichiarazione dei redditi. Essa, una volta presentata, ha effetto anche per le annualità successive, qualora permangono invariate le condizioni per usufruire dell'agevolazione. In caso contrario il contribuente è tenuto a comunicare, entro il medesimo termine di scadenza sopra richiamato il venir meno delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione.

4. L'ufficio provvederà al controllo, anche a campione, delle dichiarazioni sostitutive 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.

#### **Articolo 5 - Pertinenze dell'abitazione principale<sup>5</sup>**

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

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

2. 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.

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

---

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

<sup>5</sup> **Art. 817 del Codice Civile.** Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha diritto reale sulla medesima.

<sup>6</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera d), del d.Lgs. n. 446/1997, il quale consente di "*considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto*". Sul regime delle pertinenze si veda la sentenza del Consiglio di Stato n. 1279/98 del 24 novembre 1998 e la circolare del Ministero delle finanze n. 96/E in data 25 settembre 1999.

<sup>7</sup> Esempio: Area utilizzata come ingresso auto e giardino sempre che la destinazione pertinenziale (servitù) sia attuale ed effettiva e non meramente potenziale, risultante da un comportamento oggettivamente valutabile.

## **Articolo 6 - Abitazione a disposizione**

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

- a) non utilizzata come dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, avendo gli stessi la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, sia quest'ultima posseduta in proprietà, in locazione o in comodato;
- b) non rientrante nelle ipotesi di abitazione principale previste all'articolo 5.

## **Articolo 7 - Agevolazioni per installazione di impianti a energia rinnovabile<sup>8</sup>**

1. A decorrere dall'anno 2009 con la deliberazione di cui al precedente articolo 5<sup>9</sup> può essere prevista un'aliquota agevolata dell'imposta comunale sugli immobili **inferiore al 4 per mille**, a favore dei soggetti passivi che installino impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia per uso domestico elettrica o termica. L'agevolazione, che spetta unicamente per le unità immobiliari oggetto di detti interventi, sarà concessa solo per impianti per la produzione di energia elettrica aventi una potenza pari o superiore a 1,8 kw e, per energia termica, collettori solari con volume serbatoio da almeno 150 litri.

L'agevolazione si applica a partire dal periodo di imposta successivo alla messa in funzione dell'impianto e per una durata di **massimo 3 anni**<sup>10</sup> anni per gli impianti termici solari e di **massimo 5 anni**<sup>11</sup> anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili.

3. Il soggetto passivo che intende usufruire dell'agevolazione dovrà presentare apposita richiesta debitamente documentata direttamente all'Ufficio Tributi del Comune, a pena di decadenza, entro lo stesso termine che la normativa riserva alla presentazione della dichiarazione dei redditi.

4. L'ufficio Tributi provvederà al controllo, anche a campione, delle richieste di agevolazione 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.

## **Articolo 8 - Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili<sup>12</sup>**

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

- a) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);
- b) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457<sup>13</sup>;

<sup>8</sup> In applicazione dell'articolo 6, comma 2-bis, del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, introdotto dall'articolo 1, comma 6, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

<sup>9</sup> si tratta della delibera con la quale annualmente vengono approvate le aliquote, le detrazioni e le riduzioni di imposta...

<sup>10</sup> Massimo 3 anni.

<sup>11</sup> Massimo 5 anni.

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

<sup>13</sup> L'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) è il seguente:

**Articolo 31 - Definizione degli interventi.**

- c) 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 può verificarsi 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 ovvero le cui caratteristiche li rendano momentaneamente inagibili

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.

## **Articolo 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 gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, nonché dai consorzi tra enti territoriali ed altri enti individualmente esenti<sup>14</sup>, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali<sup>15</sup>. I soggetti sopra elencati, per usufruire della esenzione, devono produrre al Comune entro il mese di giugno dell'anno di competenza l'elenco degli immobili non destinati esclusivamente ai compiti

---

*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. (...).*

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

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

istituzionali con indicazione, oltre che della destinazione, dei dati catastali relativi alle singole unità immobiliari e di quant'altro ritenuto necessario per la loro corretta individuazione.

2. L'esenzione prevista al punto i), del comma 1, dell'articolo 7 del d.Lgs. n. 504/1992<sup>16</sup>, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati, con esclusione dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili, ed a condizione che i predetti enti, oltre che proprietari, siano anche utilizzatori<sup>17</sup>.

3. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera h), del d.Lgs. n. 504/1992, sono esenti dall'imposta i terreni agricoli siti nel territorio comunale, in quanto ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27.12.1977, n. 984.

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

#### **Articolo 10 - Modalità di riscossione dell'imposta<sup>18</sup>**

1. I versamenti dell'imposta comunale sugli immobili effettuati in autotassazione ovvero a seguito di provvedimento di accertamento e/o irrogazione sanzioni emesso dal Comune, sono eseguiti, di norma, mediante<sup>19</sup>:

– modello F24<sup>20</sup>.

versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune;

tesoreria comunale;

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

#### **Articolo 11 - Versamenti effettuati dai contitolari<sup>21</sup>**

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

2. In deroga a quanto stabilito al precedente comma 1, a decorrere dal 1° gennaio 2010<sup>22</sup> si considerano

<sup>16</sup> **L'articolo 7, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504**, è il seguente: "Sono esenti dall'imposta: (...) i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della L. 20 maggio 1985, n. 222."

<sup>17</sup> Si veda la lettera c) del comma 1 dell'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446. L'articolo 7, comma 2-bis, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, come da ultimo sostituito dall'articolo 39, comma 1, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, dispone che l'esenzione in oggetto si applica solamente alle attività indicate alla lettera i) "che non abbiano esclusivamente natura commerciale". Infine la Corte Costituzionale, con ordinanza n. 429 del 4 dicembre 2006, ha precisato che l'esenzione a favore degli enti non commerciali spetta a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati per le attività ivi previste, siano anche posseduti dai medesimi enti e che il regolamento comunale non può modificare questa situazione, ma può solamente limitare tale esenzione ai fabbricati.

<sup>18</sup> L'articolo 1, comma 175, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) ha abrogato l'articolo 59, comma 1, lettera n), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, che dava facoltà ai comuni di stabilire autonome modalità di versamento dell'imposta comunale sugli immobili, in alternativa o in aggiunta al concessionario della riscossione. Tale facoltà resta valida in forza dell'articolo 52, comma 1, del d.Lgs. n. 446/97, relativo alla potestà regolamentare generale del comune, così come chiarito dallo stesso Ministero dell'economia e delle finanze – Ufficio del federalismo fiscale, con nota prot. n. 1184/2007 del 31 gennaio 2007.

<sup>19</sup> Scegliere le modalità di riscossione dell'imposta che si decide di adottare.

<sup>20</sup> Tale modalità è obbligatoria per legge e non può essere eliminata con regolamento. In base all'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, i contribuenti hanno la facoltà di liquidare l'imposta in sede di dichiarazione dei redditi e di versarla mediante modello F24, a prescindere dalla stipula da parte del Comune della convenzione con l'Agenzia delle entrate.

<sup>21</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>22</sup> Incidendo la norma sul procedimento di accertamento, l'efficacia della disposizione va intesa con riferimento alla data di emissione del provvedimento sanzionatorio e non con riferimento alla data di effettuazione del versamento. Pertanto a decorrere da tale data non

regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, purché la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, per le unità immobiliari condivise ed il versante comunichi all'Ufficio l'avvenuto versamento cumulativo.

3. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti di accertamento 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.

### **Articolo 12- Rimborso per dichiarata inedificabilità di area<sup>23</sup>**

1. È 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.

### **Articolo 13 - Dichiarazione**

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 37, comma 53, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223<sup>24</sup>,

---

potranno più essere emessi provvedimenti di irrogazione delle sanzioni collegate a tale irregolarità, indipendentemente dall'anno di imposizione, e ciò anche in virtù dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 472/1997, che sancisce il principio secondo cui nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile.

<sup>23</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera f), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>24</sup> **L'articolo 37, comma 53, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223** (*Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale*) convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, è il seguente:

l'obbligo di presentazione della dichiarazione di cui all'articolo 10, comma 4, del d.Lgs. n. 504/1992 è soppresso dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, accertata mediante provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio del 18 dicembre 2007.

2. Al fine di semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento è fatto obbligo al contribuente di comunicare all'Ufficio Tributi del Comune, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si è verificata la modificazione, le eventuali variazioni di soggettività passiva (dovute ad acquisti, cessazioni e modificazioni) con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata.

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 dipendono 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) e, quindi, non sono direttamente desumibili dal comune mediante consultazione della banca dati catastale;
- b) quando gli immobili godono di riduzioni dell'imposta presenza di esenzioni o riduzioni d'imposta (come nel caso di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, o di terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale).
- c) quando il Comune non è in grado di acquisire autonomamente le informazioni necessarie per il corretto adempimento dell'obbligo (ad esempio l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria, il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa o l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato).

3. La dichiarazione dell'imposta deve essere presentata, a pena di decadenza, entro lo stesso termine previsto per la dichiarazione dei redditi relativa all'anno nel corso del quale si sono verificate le modificazioni dei dati ed elementi dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta<sup>25</sup>. In caso di presentazione tramite posta, farà fede la data del timbro postale.

---

**53.** A decorrere dall'anno 2007, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), di cui all'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ovvero della comunicazione prevista dall'articolo 59, comma 1, lettera l), n. 1), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta. Fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, rimane in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'ICI, di cui all'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ovvero della comunicazione prevista dall'articolo 59, comma 1, lettera l), n. 1), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione 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'articolo 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico.

<sup>25</sup> Vedi il DM 23 aprile 2008, che ha dato al comune la possibilità di stabilire un autonomo termine di scadenza per la presentazione della dichiarazione, diverso da quello previsto per la dichiarazione dei redditi..

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

### **Articolo 14 – Accertamento con adesione**

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 59, comma 1, lettera m), del d.Lgs. n. 446/1997, è introdotto l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, nr, 218.

### **Articolo 15 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree fabbricabili<sup>26</sup>**

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

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, l'Ufficio prenderà in esame tali motivazioni e verificherà la congruità del valore dichiarato, riservandosi di accettare ovvero rettificare il minor valore attribuito dal contribuente con riferimento agli 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.

### **Articolo 16 - Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili**

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

- a) individuazione di zone del territorio comunale che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;
- b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari e degli atti di trasferimento della proprietà più significativi, con particolare riferimento agli atti stipulati dal Comune;
- c) determinazione di valori medi che tengano conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.

2. I valori di cui al precedente comma 1 potranno essere aggiornati periodicamente con apposite

---

<sup>26</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera g), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

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.

#### **Articolo 17 - Programmazione attività di controllo<sup>27</sup>**

1. All'inizio dell'anno la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, definisce 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.

#### **Articolo 18 - Compensi incentivanti per il personale addetto all'ufficio tributi**

1. In relazione al disposto dell'art. 3, comma 57 della legge 23 dicembre 1996, n. 662<sup>28</sup> e dell'articolo 59, comma 1, lettera p), del D.Lgs. n. 446/1997<sup>29</sup>, è istituito un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributi del Comune in corrispondenza della realizzazione di particolari programmi, progetti obiettivo o piani di lavoro producenti risultati superiori a quelli ordinariamente richiesti..

2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato annualmente con l'accantonamento di una somma definita in valore percentuale sul maggiore gettito complessivamente riscosso a titolo di imposta comunale sugli immobili.

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

---

<sup>27</sup> Pur essendo abrogata la previsione contenuta nell'articolo 59, lettera l), n. 2, del d.Lgs. n. 446/97 che attribuiva alla Giunta il compito di decidere le azioni di controllo in materia di Ici, si ritiene che tale potere rimanga in vigore nell'ambito del più generale potere di indirizzo dell'azione amministrativa riservato agli organi di governo.

<sup>28</sup> **L'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662** (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*) è il seguente:  
"57. Una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili può essere destinata al potenziamento degli uffici tributari del comune. I dati fiscali a disposizione del comune sono ordinati secondo procedure informatiche, stabilite con decreto del Ministro delle finanze, allo scopo di effettuare controlli incrociati coordinati con le strutture dell'amministrazione finanziaria".

<sup>29</sup> **L'articolo 59, comma 1, lettera p) del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446**, è il seguente:  
"p) prevedere che ai fini del potenziamento degli uffici tributari del comune, ai sensi dell'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto."

## **Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Articolo 19 - Disposizioni finali**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2010. Dalla stessa data è abrogato il precedente *“Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili”*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 in data 27.11.2001 esecutiva ai sensi di legge, e successive modificazioni ed integrazioni.

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.