

COMUNE DI .....NURRI.....

PROVINCIA DI .....CAGLIARI.....

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 - Fabbricati di interesse storico e artistico

Art. 3 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 4 - Aree possedute da Coltivatori Diretti

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

Art. 5 - Aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta

Art. 6 - Abitazione principale

Art. 7 - Abitazione a disposizione

Art. 8 - Pertinenze dell'abitazione principale

Art. 9 - Agevolazioni per installazione di impianti a energia rinnovabile

Art. 10 - Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 11 - Esenzioni

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

Art. 12 - Modalità di riscossione dell'imposta

Art. 13 - Versamenti effettuati dai contitolari

Art. 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

Art. 15 - Dichiarazione

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

Art. 16 - Limiti per versamenti e rimborsi

Art. 17 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree edificabili

Art. 18 - Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili

Art. 19 - Programmazione attività di controllo

Art. 20 - Compensi incentivanti per il personale addetto all'Ufficio Tributi

## **Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 21 - 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 - 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. 75<sup>2</sup>, 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.....<sup>3</sup>.

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.

### **Articolo 3 - Fabbricato parzialmente costruito**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari

<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> 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."

<sup>3</sup> Indicare un valore compreso tra 16 e 18 mq.

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.

#### **Articolo 4 – Aree possedute da Coltivatori Diretti<sup>4</sup>**

1. Sono considerati non fabbricabili, e quindi soggetti alla disciplina di cui all'art. 9 del D.Lgs. n. 504/92, i terreni posseduti dai coltivatori diretti o da imprenditori agricoli, che esplicano la loro attività a titolo principale.

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. a) del decreto n. 446/97 e per l'applicazione del comma 1 del presente articolo, si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche che:

- a) sono iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della Legge 9 gennaio 1963, n. 9 e sono soggetti al corrispondente obbligo del pagamento dei contributi assicurativi per invalidità, vecchiaia e malattia;
- b) hanno un volume d'affari derivante dalle attività agricole superiore al 51% del reddito complessivo; il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'I.V.A. si presume pari al limite massimo, di cui all'art. 34, comma 3, del D.P.R. n. 445/2000;
- c) i soggetti interessati devono produrre dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante il requisito di cui al comma 2, lett. b) del presente articolo, entro l'anno d'imposta di riferimento; la dichiarazione produce i suoi effetti anche per gli anni d'imposta successivi, qualora permangano in capo al soggetto i requisiti indicati.

---

<sup>4</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera a), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, il quale consente ai comuni di "stabilire ulteriori condizioni ai fini dell'applicazione delle disposizioni del secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, riguardante i terreni considerati non fabbricabili, anche con riferimento alla quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte dei soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 58 e del proprio nucleo familiare". Si ritiene che la potestà regolamentare prevista dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997 vada intesa in senso restrittivo rispetto alla disposizione generale prevista nell'articolo 58, comma 2, del medesimo decreto, nel senso che con essa il comune può prevedere, oltre a quello dell'iscrizione negli elenchi ex SCAU, ulteriori requisiti che rendano più difficile il verificarsi della finzione giuridica di non edificabilità dei suoli, e non, al contrario, in senso agevolativo. In tal senso si è espresso il Ministero delle Finanze con circolare n. 296/E in data 31 dicembre 1998. Nell'applicare tale disposizioni occorre avere riguardo anche alle effettive possibilità di verifica da parte del comune in sede di accertamento.

## Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

### Articolo 5 - 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. In caso di mancata approvazione si intendono confermate le aliquote deliberate per l'anno d'imposta precedente.

### Articolo 6 - 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 2° grado<sup>5</sup>, i quali la utilizzano come abitazione principale e nella stessa acquisiscono la residenza anagrafica<sup>6</sup>;
- b) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata<sup>7</sup>.
- c) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che non risulti locata<sup>8</sup>;

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

4. 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.

<sup>5</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>6</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".

<sup>7</sup> Facoltà prevista dall'articolo 3, comma 56, legge 23 dicembre 1996, n. 662.

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

## Articolo 7 - 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 6.

## Articolo 8 - Pertinenze dell'abitazione principale<sup>9</sup>

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste in materia di abitazione principale, si considerano pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7 (a titolo esemplificativo: garage, box, posto auto, cantina) destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione, anche se distintamente iscritte in catasto<sup>10</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>9</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>10</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.

## Articolo 9 - Agevolazioni per installazione di impianti a energia rinnovabile<sup>11</sup>

1. A decorrere dall'anno 2011 con la deliberazione di cui al precedente articolo 5 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 elettrica o termica per uso domestico aventi una potenza superiore a ...3 KW... L'agevolazione spetta unicamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi.
2. L'agevolazione si applica a partire dal periodo di imposta successivo alla messa in funzione dell'impianto e per una durata di .....3 (tre).....<sup>12</sup> anni per gli impianti termici solari e di .....5 (cinque).....<sup>13</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 il termine di scadenza del pagamento della seconda rata ICI.
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 10 - Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili<sup>14</sup>

1. La riduzione del 50% dell'imposta di cui all'articolo 8, comma 1, del d.Lgs. n. 504/1992 prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si applica a condizione che:
  - 1) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);
  - 2) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457<sup>15</sup>;

<sup>11</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>12</sup> Massimo 3 anni.

<sup>13</sup> Massimo 5 anni.

<sup>14</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera h), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>15</sup> L'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) è il seguente:

### **Articolo 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;*

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.

## **Articolo 11 - Esenzioni**

1. Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera a), del d.Lgs. n. 504/1992, si stabilisce che sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, nonché dai consorzi tra enti territoriali ed altri enti individualmente esenti<sup>16</sup>, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali<sup>17</sup>.

---

*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>16</sup> Si veda l'articolo 31, comma 18, della legge 27 dicembre 2002, n. 289.

<sup>17</sup> Si veda la lettera b) del comma 1 dell'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.



2. L'esenzione prevista al punto i), del comma 1, dell'articolo 7 del d.Lgs. n. 504/1992<sup>18</sup>, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che i predetti enti, oltre che proprietari, siano anche utilizzatori<sup>19</sup>.

---

<sup>18</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>19</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.

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

### **Articolo 12 - Modalità di riscossione dell'imposta<sup>20</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 mediante<sup>21</sup>:

modello F24<sup>22</sup>.

versamento sul conto corrente postale intestato al Comune di Nurri Tesoreria I.C.I.;

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

### **Articolo 13 - Versamenti effettuati dai contitolari<sup>23</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 ...2011.....<sup>24</sup> si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, purché la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, per le unità immobiliari condivise.

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

---

<sup>20</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>21</sup> Scegliere le modalità di riscossione dell'imposta che si decide di adottare.

<sup>22</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>23</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>24</sup> Incidendo la norma sul procedimento di accertamento, l'efficacia della disposizione va intesa con riferimento alla data di emissione del provvedimento sanzionatorio e non con riferimento alla data di effettuazione del versamento. Pertanto a decorrere da tale data non potranno più essere emessi provvedimenti di irrogazione delle sanzioni collegate a tale irregolarità, indipendentemente dall'anno di imposizione, e ciò anche in virtù dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 472/1997, che sancisce il principio secondo cui nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile.

## Articolo 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area<sup>25</sup>

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

- a) l'inedificabilità risulti da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte 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 15 - Dichiarazione

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 37, comma 53, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223<sup>26</sup>,

<sup>25</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera f), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>26</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:

**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

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. 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) presenza di riduzioni o esenzioni d'imposta.

3. La dichiarazione dell'imposta deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il ....30 GIUGNO.....<sup>27</sup> dell'anno successivo a quello in cui si sono verificate le modificazioni dei dati ed elementi dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta<sup>28</sup>. In caso di presentazione tramite posta, farà fede la data del timbro postale.

#### **Articolo 16 - Limiti per versamenti e rimborsi**

1. Tenuto conto delle attività istruttorie e di accertamento da effettuare per pervenire alla riscossione, anche coattiva del tributo, nonché degli oneri da sostenere per svolgere le suddette attività e nel rispetto del principio dell'economicità dell'azione amministrativa, si dispone l'esonero dal versamento qualora l'importo relativo ad un singolo anno d'imposta, non sia superiore ad Euro 12,00.

2. Il limite previsto nel comma 1 non rappresenta una franchigia e deve intendersi riferito all'ammontare complessivo del debito tributario, ancorché comprensivo di sanzioni e di interessi.

3. Laddove l'importo risulti non superiore al predetto limite, l'Ufficio tributi è esonerato dal compiere i relativi adempimenti e, pertanto, non procede alla notificazione di avvisi di accertamento o alla riscossione coattiva e non dispone rimborsi.

---

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>27</sup> Inserire la scadenza..

<sup>28</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 17 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree fabbricabili<sup>29</sup>**

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

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

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

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

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

### **Articolo 18 - 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;

---

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

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

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

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

#### **Articolo 19 - Programmazione attività di controllo<sup>30</sup>**

1. All'inizio dell'anno il 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 20 - Compensi incentivanti per il personale addetto all'ufficio tributi**

Per incentivare l'attività di controllo, una percentuale del 6% delle somme regolarmente riscosse nell'anno precedente e non contestate, a seguito dell'emissione di avvisi di liquidazione e accertamento I.C.I., al netto di sanzioni, interessi, nonché delle eventuali spese derivanti dall'assunzione di personale straordinario e/o dall'attivazione di convenzioni con altri enti per l'esecuzione di attività di accertamento di evasioni d'imposta, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale dell'ente che ha partecipato a tale attività.

La giunta comunale è competente alla regolamentazione delle modalità per la ripartizione dell'incentivo.

### **Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 21 - Disposizioni finali**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio ...2011..... Dalla stessa data è abrogato il

---

<sup>30</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.

precedente “*Regolamento per l’applicazione dell’imposta comunale sugli immobili*”, approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio n. ...37....., in data .....25.03.1999....., esecutiva ai sensi di legge, e successive modificazioni e 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.