



# COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

## REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA

## DELL' IMPOSTA COMUNALE

## SUGLI IMMOBILI

VALIDITÀ DAL 01.01.2011

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 330 DEL 17.12.2008

MODIFICATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 207 DEL 15.09.2010

## SOMMARIO

Articolo 1 - Oggetto del regolamento .....	3
Articolo 2 - Definizioni.....	3
Articolo 3 - Presupposto dell'imposta.....	4
Articolo 4 - Soggetto attivo .....	4
Articolo 5 - Soggetti passivi .....	4
Articolo 6 - Oggetto dell'imposta .....	5
Articolo 7 - Fabbricati rurali.....	6
Articolo 8 - Base imponibile .....	7
Articolo 9 - Valore delle aree fabbricabili.....	9
Articolo 10 - Determinazione dell'aliquota e dell'imposta.....	10
Articolo 11 – Esenzioni .....	10
Articolo 12 - Riduzioni e detrazioni e maggiorazioni d'imposta .....	12
Articolo 13 - Abitazione principale e relative pertinenze.....	13
Articolo 14 - Terreni condotti direttamente.....	14
Articolo 15 - Versamenti.....	14
Articolo 16 - Versamenti dei soggetti non residenti.....	15
Articolo 17 - Fallimento .....	15
Articolo 18 – Versamenti dei contitolari.....	16
Articolo 19 – Determinazione interessi.....	16
Articolo 20 – Rimborsi e compensazioni d'imposta .....	16
Articolo 21 - Dichiarazione.....	17
Articolo 22 - Accertamento.....	20
Articolo 23 - Riscossione coattiva.....	21
Articolo 24 - Rimborsi dell'imposta per aree divenute inedificabili .....	21
Articolo 25 - Sanzioni e interessi.....	21
Articolo 26 - Contenzioso.....	22
Articolo 27 - Accertamento con adesione .....	22
Articolo 28 – Potenziamento dell'Ufficio Tributi.....	22
Articolo 29 - Casi non previsti dal presente regolamento e rinvio dinamico.....	23
Articolo 30 - Entrata in vigore del regolamento .....	23

## Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili in questo comune, ai sensi di quanto prescritto dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e dal combinato disposto degli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.
2. Le norme contenute nel presente regolamento sono state adeguate ai principi dettati dalla legge 27 luglio 2000, n. 212, che reca le "*Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente*" e sono dirette ad assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini determinati dalla legge, con criteri di economicità, di efficacia, di pubblicità e di trasparenza e con le procedure previste per i singoli procedimenti.

## Articolo 2 - Definizioni

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

### **Articolo 3 - Presupposto dell'imposta**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio del comune di Fano, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
2. Costituisce presupposto di imposta anche il diritto di utilizzazione di immobili per effetto di un contratto di locazione finanziaria.
3. Non costituisce presupposto d'imposta il diritto di servirsi dell'immobile per effetto del contratto di locazione, disciplinato dall'art. 1571 del Codice civile, di affitto o di comodato di cui agli artt. 1615 e 1803 del Codice civile

### **Articolo 4 - Soggetto attivo**

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

### **Articolo 5 - Soggetti passivi**

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

## Articolo 6 - Oggetto dell'imposta

1. Oggetto dell'ICI sono gli immobili, ubicati nel territorio di questo comune, che corrispondono alle caratteristiche di seguito indicate :

### **A) FABBRICATI**

- a) per fabbricato, si intende la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;
- b) il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di notificazione della rendita catastale al soggetto che ha richiesto l'iscrizione in catasto. L'area occupata dalla costruzione ultimata e quella che ne costituisce pertinenza è considerata parte integrante del fabbricato medesimo;
- c) il fabbricato in corso di costruzione o in corso di ristrutturazione, non rientra, ai fini dell'imposta, nella nozione di fabbricato, ma in quella di area fabbricabile. Rientrano nel concetto di fabbricato anche i cosiddetti fabbricati "ex-rurali", i quali avendo perso almeno uno dei requisiti previsti dalla normativa vigente, devono essere iscritti in catasto;
- d) sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa da parte del proprietario di quest'ultima ovvero dal titolare di un diritto reale sulla medesima. Affinché esista un rapporto pertinenziale tra due immobili debbono sussistere almeno due condizioni: una soggettiva, rappresentata dal fatto che l'unico proprietario dei due beni destini l'uno al servizio dell'altro e una oggettiva, consistente nella subordinazione funzionale del bene accessorio a quello principale (vd anche art. 13, comma 5).

### **B) AREE FABBRICABILI:**

- a) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso. Quando ad un terreno viene attribuita la natura di area fabbricabile, ne viene data comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.
- b) l'area per la quale sia iniziato l'utilizzo a scopo edificatorio rientra nella categoria delle aree fabbricabili fino al momento di ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione, ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, qualora siffatto momento sia antecedente a quello dell'ultimazione dei lavori di costruzione;
- c) è considerata, altresì, area edificabile, quella sulla quale già insiste un fabbricato in corso di demolizione e quella risultante dalla esecuzione sui fabbricati di interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*"
- d) sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da persone fisiche, coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale e destinati, dai predetti soggetti, all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile, e cioè, alle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla

funghicoltura ed all'allevamento degli animali, nonché alle attività connesse. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Tali soggetti, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, devono comunque risultare iscritti negli appositi elenchi previsti dalla Legge 9 gennaio 1963, n. 9 e tenuti al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

### **C) TERRENI AGRICOLI**

- a. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile, e riportate in precedenza sub B.d).
- b. Non sono considerati terreni agricoli i terreni diversi dalle aree fabbricabili sui quali non vengono esercitate le attività agricole indicate nell'art. 2135 del Codice Civile. Non sono, altresì, considerati agricoli i terreni, sia che si tratti di piccoli appezzamenti di terreno (cosiddetti orticelli) sia di appezzamenti di terreno di maggiore dimensione, sempre diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le citate attività agricole risultino esercitate occasionalmente, non in forma imprenditoriale.

### **Articolo 7 - Fabbricati rurali**

1. Non è dovuta l'ICI relativamente ai fabbricati o porzioni di fabbricati, destinati all'edilizia abitativa, riconosciuti fiscalmente rurali, a condizione che vengano contemporaneamente soddisfatti tutti i seguenti requisiti:
  - a. il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:
    - 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
    - 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
    - 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
    - 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
    - 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'art. 2 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;
    - 6) a bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580;
  - b. Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, ovvero la funghicoltura od altra coltura intensiva, ovvero, il terreno è ubicato in comune

- considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 971, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- c. Il volume di affari derivante da attività agricola del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo di cui all'art. 34, terzo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.
  - d. I fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.
2. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del Codice Civile e in particolare destinate:
- a) alla protezione delle piante;
  - b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
  - c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
  - d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
  - e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96.
  - f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
  - g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
  - h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
  - i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228;
  - j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.
3. Gli immobili o le porzioni di immobili di cui al precedente comma 2, lettera f), destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.

### **Articolo 8 - Base imponibile**

1. La base imponibile è costituita dal valore degli immobili rientranti nell'ambito applicativo del tributo.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore si determina applicando alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:
  - 140 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
  - 100 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1);
  - 50 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D e alla categoria A/10;
  - 34 per i fabbricati appartenenti alla categoria C/1.

3. Le rendite a cui si deve fare riferimento sono quelle determinate con Decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990 (pubblicato nella G.U. n. 31 del 7 febbraio 1990). Dall'anno di imposta 1997 e fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, tali rendite, anche se già risultanti dai certificati catastali, devono essere rivalutate del 5% (art.3 c.48 e 52 della Legge 23/12/1996 n.662).
4. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, sforniti di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore imponibile ai fini ICI viene determinato, fino all'anno nel quale gli stessi siano iscritti in catasto con attribuzione di rendita, attualizzando - mediante l'applicazione di appositi coefficienti di aggiornamento - il costo del fabbricato, risultante dalle scritture contabili obbligatorie, assumendolo, al lordo delle relative quote di ammortamento. Il costo del fabbricato è costituito non solo dal costo di acquisizione del bene, ma anche dai costi incrementativi e dalle eventuali rivalutazioni ad esso applicate. I costi di acquisizione degli immobili contribuiscono da subito a formare la base imponibile, mentre i costi incrementativi rilevano dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui risultano contabilizzati.
5. I coefficienti di attualizzazione da utilizzare ai fini della determinazione del valore imponibile sono quelli aggiornati annualmente con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.
6. Per i citati fabbricati di gruppo D, il procedimento di determinazione della base imponibile si può applicare solo quando tali fabbricati siano interamente posseduti da imprese, e non anche quando gli stessi risultino in contitolarità con un privato.
7. Per i fabbricati di interesse storico o artistico, di cui all'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, si assume la rendita catastale, aumentata del 5%, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, la cui consistenza deve essere espressa in vani. Il calcolo della consistenza, con l'esclusione delle abitazioni per le quali questa è già espressa in vani, riguarda gli immobili classificati nei gruppi "C", "B" e "D" e si effettua nel seguente modo:
  - Immobili classificati nel gruppo "B" la consistenza in mc (metro cubo) va divisa per 60 (volume convenzionale di un vano catastale);
  - Immobili classificati nel gruppo "C" la consistenza in mq (metro quadro) va divisa per 18 (superficie convenzionale di un vano catastale);
  - Immobili classificati nel gruppo "D" la superficie in mq va divisa per 18 (superficie convenzionale di un vano catastale).La rendita catastale va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nei gruppi B e D. Qualora i detti fabbricati, classificabili nel gruppo D, siano sforniti di rendita ed appartengano ad imprese, la base imponibile va determinata, comunque, con riferimento ai costi contabilizzati di cui al precedente comma 4.
8. Per la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili, deve essere assunto il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento del tributo, avendo riguardo:
  - a) alla zona territoriale di ubicazione dell'area;
  - b) alla sua potenzialità edificatoria;
  - c) alla destinazione d'uso consentita;
  - d) agli oneri che dovrebbero sostenersi per l'esecuzione dei lavori di adattamento del terreno, necessari per l'edificazione;

- e) ai prezzi medi rilevabili sul mercato e relativi a vendite di aree aventi analoghe caratteristiche.
9. Per i fabbricati in corso di costruzione la base imponibile ICI è costituita dal valore venale dell'area oggetto della costruzione, senza computare il valore del manufatto in corso d'opera. Tale criterio deve essere adottato anche nel caso di demolizione di fabbricato già esistente e di successiva ricostruzione sull'area di risulta e, infine, nell'ipotesi in cui il fabbricato risulti interessato ad interventi di recupero a norma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.
  10. Nei casi indicati nel comma precedente, il valore venale dell'area deve essere assunto come base imponibile fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
  11. Se la notificazione della rendita del fabbricato avviene nel corso dell'anno, l'imposta deve essere calcolata tenendo conto, per il periodo d'imposta compreso tra il 1° gennaio e la data di notificazione della rendita del fabbricato, del valore dell'area fabbricabile, e per il restante periodo dell'anno, dei criteri previsti per la determinazione della base imponibile dei fabbricati di cui all'art. 6 del presente regolamento.
  12. Per i terreni agricoli, la base imponibile si ottiene applicando al reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 75.

#### **Articolo 9 - Valore delle aree fabbricabili**

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello determinabile in base ai criteri previsti nell'articolo precedente, come stabilito nel comma 5, dell'art. 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore imponibile, nei casi in cui l'ICI dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di un valore pari o superiore a quello stabilito, per ciascuna tipologia di area, da apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile e da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni.
  2. Per effetto di quanto disposto nel precedente comma, il versamento verrà considerato congruo ed il valore utilizzato per la determinazione dell'imposta non sarà suscettibile di rettifica in aumento da parte del comune.
  3. Il Direttore Generale istituisce un'apposita commissione permanente composta da dipendenti comunali esperti, per diversi aspetti, in materia di aree fabbricabili con le seguenti finalità:
    - procedere ad una valutazione del valore delle aree fabbricabili nel territorio comunale anche a riguardo dell'adeguatezza delle "MICROZONE";
    - elaborare un supporto tecnico - valutativo per l'assunzione di idoneo provvedimento deliberativo relativo ai valori delle aree fabbricabili il cui rispetto da parte del contribuente consente all'Amministrazione comunale di non procedere ad accertamenti;
    - elaborare uno schema standard di riduzioni applicabili ai valori delle aree fabbricabili soggette a particolari casistiche;
    - fornire ogni utile supporto che il funzionario responsabile I.C.I. potrà richiedere per dovere del suo ufficio anche ai fini della conciliazione giudiziale ed extragiudiziale ex art. 48 del D. Lgs. n. 546/92 circa i ricorsi I.C.I. connessi al valore delle aree per le quali saranno presentate istanze di accertamento con adesione o richieste di rettifica in autotutela;
- I parametri per la valutazione del valore delle aree edificabili sono i seguenti:
- indice di permuta;

- indice di edificabilità in relazione all'indice fondiario del terreno;
- indice che tiene conto delle modalità di costruzione;
- indice di posizione che all'interno delle microzone tenga conto di aree di maggior o minor pregio.

I presenti parametri possono essere integrati da altri che la commissione di cui al presente comma ritenga motivatamente necessari.

La convocazione a riunione della commissione è disposta dal Direttore Generale.

4. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili ubicati nel territorio del comune di Fano ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso di adozione del presente regolamento.
5. La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della giunta comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.

### **Articolo 10 - Determinazione dell'aliquota e dell'imposta**

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente.
2. L'aliquota è stabilita dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota deliberata per l'anno precedente.

### **Articolo 11 – Esenzioni**

1. Sono esenti dall'imposta:
  - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, nonché dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome - di cui all'art. 41 della legge n. 833 del 23 dicembre 1978 - dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, destinati esclusivamente a compiti istituzionali. L'esenzione si applica anche agli immobili destinati ai compiti istituzionali posseduti da consorzi costituiti tra tutti gli enti elencati in questa lettera;
  - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 ad E/9;
  - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5/bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
  - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
  - e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 180;
  - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;
- i) gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e cioè gli enti non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a) della legge 20 maggio 1985, n. 222. L'esenzione si applica alle attività che non abbiano esclusivamente natura commerciale.
- l) gli immobili concessi in comodato gratuito, risultante da atto registrato, da parte di enti non commerciali a beneficio dell'amministrazione comunale, per l'utilizzo degli stessi a scopo di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.
2. Per effetto delle disposizioni recate dall'art. 1 del d.l. 27 maggio 2008, n. 93, a decorrere dall'anno di imposta 2008 è esente dall'ICI l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo intendendosi per tale, la dimora abituale che si identifica, salvo prova contraria, con la residenza anagrafica. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, l'esenzione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. L'esenzione di cui al presente comma si applica anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli ERAP (ex IACP). Tale disposizione deve intendersi applicabile anche agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli ERAP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del d. P. R. 24 luglio 1977, n. 616.
3. L'esenzione di cui al precedente comma non si applica agli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall'art. 8, commi 2 e 3, del D.Lgs. n. 504 del 1992, e l'aliquota ridotta deliberata dal comune.
4. L'esenzione di cui al precedente comma 2 si applica anche alle seguenti tipologie abitative:
- all'abitazione il cui proprietario, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio non risulta assegnatario della ex casa coniugale, proporzionalmente alla quota posseduta. L'esenzione si applica a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la ex casa coniugale;
  - all'unica unità immobiliare posseduta nel territorio dello Stato da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che la stessa non risulti locata. In presenza di più unità immobiliari ad uso abitativo, una di queste può essere considerata abitazione principale del soggetto passivo, a condizione che non risulti locata ed, in tal caso, assoggettata al pagamento dell'imposta con l'applicazione dell'aliquota I.C.I ordinaria vigente, al netto della detrazione di cui all'art. 12, comma 6. Sull'eventuale pertinenza, resta applicabile l'aliquota I.C.I. ordinaria vigente, al netto della parte della detrazione di cui all'art. 12, comma 6, che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.
  - all'unica abitazione posseduta da personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate ed alle Forze di Polizia ad ordinamento militare, nonché da quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento

- civile che, per motivi connessi all'attività svolta, abbiano fissato la propria residenza presso caserme o altre strutture militari, a condizione che la stessa non risulti locata. L'esenzione di cui al presente articolo è concessa, a pena di decadenza, su comunicazione del beneficiario da presentarsi entro il mese di dicembre dell'anno d'imposta nel quale si verificano le richiamate condizioni;
- all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente a condizione, comunque, che la stessa non risulti locata;
  - all'unità immobiliare che il soggetto passivo d'imposta concede in uso gratuito ad un parente in linea retta, senza limitazione di grado, a condizione che il beneficiario risulti residente nella stessa. La concessione in uso gratuito ed il vincolo di parentela si rilevano dalla autocertificazione che il concedente dovrà presentare, a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello della avvenuta concessione e che si riterrà tacitamente rinnovata fino a che ne sussistono le condizioni.
5. Le esenzioni di cui ai commi 2 e 4 spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

## **Articolo 12 – Riduzioni, detrazioni e maggiorazioni d'imposta**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che deve allegare idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.
2. La riduzione d'imposta, di cui al comma precedente, si applica a quei fabbricati che risultino oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati per ragioni di pericolo all'integrità fisica e alla salute delle persone, causato da sopravvenuto degrado conseguente a dissesti statici o per motivi di fatiscenza od inesistenza di elementi strutturali ed impiantistici, ovvero quando i fabbricati siano privi delle principali finiture presenti ordinariamente nelle categorie catastali in cui gli immobili siano censiti o censibili.
3. Lo stato di degrado strutturale deve essere tale da rendere il fabbricato diroccato o pericolante, da richiedere interventi di integrale demolizione e ricostruzione. Si intendono tali le seguenti unità immobiliari:
  - a) fabbricati che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, che risultino, comunque, pericolanti, diroccati e fatiscenti;
  - b) fabbricati con strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) e strutture verticali (muri perimetrali e di confine) che possano costituire pericolo a cose o a persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
  - d) edifici che per le loro caratteristiche di fatiscenza risultino non utilizzabili per lo scopo suo proprio in quanto mancanti di finiture e allaccio alle opere di urbanizzazione primaria.
4. Non sono considerati, comunque, inagibili o inabitabili i fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo, diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
5. L'eliminazione della causa ostativa deve essere comunicata al comune, attraverso la dichiarazione prevista nel successivo art. 21.

6. Nelle ipotesi in cui al soggetto passivo non possa essere riconosciuta l'esenzione di cui all'art. 11, comma 2 del presente regolamento, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 104,00, rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
7. Per gli immobili che i proprietari concedono in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni definite dagli accordi stipulati fra le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini (CANONE CONCORDATO) ai sensi della Legge 9.12.1998 n.431, art. 2, commi 3 e 4, limitatamente al periodo temporale per il quale il conduttore vi abbia stabilito la propria residenza anagrafica, si applica un'aliquota ridotta, anche in deroga al limite minimo stabilito dall'art.6 del D. Lgs. 30.12.1992 n.504.
8. Per gli immobili accatastati destinabili ad abitazione che risultino non utilizzati e privi di allacci ai pubblici servizi, né concessi in locazione a terzi, per i quali non risultino registrati contratti di locazione da almeno 2 anni, si applica un'aliquota maggiorata, anche in deroga al limite massimo stabilito dall'art.6 del D. Lgs. 30.12.1992 n.504, ai sensi della Legge 9.12.1998 n.431, art. 2, comma 4.

### **Articolo 13 - Abitazione principale e relative pertinenze**

1. Per abitazione principale del soggetto passivo si intende l'immobile dove il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente e che si identifica, salvo prova contraria, con quello di residenza anagrafica.
2. Agli effetti dell'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili di cui all'art.11 comma 2, si considerano parti integranti dell'abitazione principale e pertanto ad essa assimilate, le sue pertinenze, anche se costituite da distinte unità immobiliari accatastate separatamente dall'abitazione principale.
3. Ai fini di cui al comma 2, per pertinenze si intendono il garage, il box o posto auto, la soffitta o la cantina che risultino ubicate nello stesso complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, purchè esclusivamente asservite alla predetta abitazione.
4. In presenza di più pertinenze appartenenti alla stessa categoria e classe catastale asservite alla medesima abitazione l'esenzione si applica esclusivamente su una di esse.
5. Ai fini dell'assimilazione di cui al comma 2 del presente articolo questa opera a condizione che il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione deve essere anche proprietario o titolare del diritto di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
6. Per le pertinenze asservite alle unità immobiliari, adibite ad abitazione principale, di cui all'art.11 comma 3 (A1 – A8 –A9) per le quali non opera l'esenzione dall'imposta, trova comunque applicazione l'aliquota agevolata prevista dal comune per l'abitazione principale e la possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze stesse la parte della detrazione di cui all'art.12 comma 6 che, eventualmente, non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

## **Articolo 14 - Terreni condotti direttamente**

1. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi direttamente condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 25.822,84 e con le seguenti riduzioni:
  - a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 25.822,84 fino a euro 61.974,83;
  - b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 61.974,83 fino a euro 103.291,38;
  - c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 103.291,38 fino a euro 129.114,22.
2. Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più comuni; l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso. Resta fermo quanto disposto nel primo periodo del comma 1 dell'art. 4.

## **Articolo 15 - Versamenti**

1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'art. 5 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti indicati nell'art. 5 devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima deve essere versata entro il 16 giugno e deve essere pari al 50% dell'imposta dovuta e calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente e comunque per un importo non inferiore a quanto complessivamente dovuto per il primo semestre dell'anno in corso; la seconda rata deve essere versata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno entro il 16 dicembre, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.
3. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno ed applicando le aliquote e le detrazioni stabilite per l'anno in corso.
4. I versamenti di cui al precedente comma 3 devono essere effettuati con le seguenti modalità:
  - a) mediante versamento su apposito conto corrente postale intestato "Comune di Fano - I.C.I. - Servizio Tesoreria", effettuabile presso tutti gli uffici postali, con spese a carico del contribuente;
  - b) mediante utilizzo del modello per il pagamento unificato - F24, presso tutti gli sportelli bancari e postali, senza spese a carico del contribuente.
5. Al fine di agevolare e razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti a seguito di accertamenti inerenti l'imposta pregressa, il Comune può prevedere, previa specificazione delle modalità esecutive, il versamento di quanto dovuto sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale.
6. Al fine di agevolare e razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti a seguito di accertamenti inerenti l'imposta pregressa, il Comune può prevedere, previa specificazione delle modalità esecutive, in aggiunta od in

sostituzione delle altre modalità di pagamento previste, che la Società Concessionaria attivi un distinto conto corrente postale per il versamento del tributo pregresso, nonché delle sanzioni, interessi e di tutti gli altri oneri accessori.

7. I versamenti devono essere effettuati con arrotondamento all'euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.
8. Il versamento dell'imposta relativa agli immobili di cui all'art. 1117 n. 2, del codice civile, oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o è attribuibile un'autonoma rendita catastale, può essere effettuato dall'amministratore per conto dei condomini.
9. Il versamento non è dovuto se l'imposta annua da corrispondere è inferiore o pari ad euro 5,00 (cinque); se l'imposta è superiore ad euro 5,00 la stessa è dovuta per l'intero ammontare. Parimenti, non sono effettuati rimborsi per crediti d'imposta inferiori o uguali allo stesso importo di Euro 5,00 (cinque).

### **Articolo 16 - Versamenti dei soggetti non residenti**

1. Le persone fisiche non residenti, nel territorio dello Stato, possono effettuare il versamento, oltre che secondo le modalità indicate nel precedente articolo, in unica soluzione nel periodo dal 1° al 16 dicembre di ciascun anno con applicazione degli interessi al tasso legale in vigore.
2. È possibile, altresì, effettuare il versamento anche direttamente dall'estero, utilizzando una delle seguenti modalità:
  - a) vaglia internazionale ordinario intestato a "Comune di Fano - I.C.I. - Servizio Tesoreria";
  - b) bonifico bancario intestato a "Comune di Fano - I.C.I. - Servizio Tesoreria";
  - c) vaglia internazionale di versamento in conto corrente in euro.

In tale ipotesi, il contribuente, entro i sette giorni successivi al versamento, deve inviare, debitamente compilata, la parte destra del modulo ordinario di versamento di conto corrente (Mod. CH 8bis-ICI) denominato "*certificato di accreditamento*", alla citata società. Dovranno essere compilati ed inviati tanti certificati di accreditamento quanti sono i comuni sul cui territorio sono ubicati gli immobili posseduti dal soggetto passivo.

### **Articolo 17 - Fallimento**

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

## **Articolo 18 – Versamenti dei contitolari**

1. Ai fini degli obblighi di versamento previsti dal D. Lgs.30.12.1992 n.504 si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati e sempreché sia stata presentata dichiarazione congiunta, ove prevista. Pertanto, laddove il versamento sia unitariamente eseguito, si considera effettuato da ciascun contribuente proporzionalmente alla propria quota di possesso.
2. In assenza di dichiarazione congiunta, il soggetto passivo è tenuto ad inviare apposita comunicazione contenente la specificazione delle quote di imposta spettanti ai singoli comproprietari. Tale comunicazione deve essere trasmessa entro 30 giorni dall'effettuazione del versamento congiunto.

## **Articolo 19 – Determinazione interessi**

1. Gli interessi per la riscossione ed il rimborso dell'imposta comunale sugli immobili per i periodi d'imposta e per i rapporti tributari precedenti a quelli in corso alla data di entrata in vigore della legge 13.5.1999 n.133 sono dovuti nella stessa misura prevista dal D.P.R. n.602/73 e successive modificazioni e cioè:
  - fino al 31.12.1993: 4,50 per cento semestrale;
  - dal 01.01.1994 al 31.12.1996: 3,00 per cento semestrale;
  - dal 01.01.1997 al 30.06.1998: 2,50 per cento semestrale;
  - dal 01.07.1998 al 31.12.2007: 2,50 per cento semestrale;
  - dal 01.01.2008 al 31.12.2009: 3,00 per cento;
  - a decorrere dal 01.01.2010: 1,00 per cento.
2. Le disposizioni di cui sopra si applicano anche ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della legge 13.5.1999 n. 133, restando, in ogni caso, esclusa la ripetizione di quanto pagato dai contribuenti sulla base delle precedenti disposizioni di legge, nonché lo sgravio o il rimborso delle partite già iscritte nei ruoli coattivi.
3. A far tempo dalla data del 1° gennaio 2007 la misura degli interessi per la riscossione ed il rimborso dei tributi comunali è determinata nella misura del tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giornaliera con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Gli interessi spettano nella stessa misura al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

## **Articolo 20 – Rimborsi e compensazioni d'imposta**

1. Il contribuente può richiedere al comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui il diritto alla restituzione è stato definitivamente accertato. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi di cui all'art.19 del presente regolamento con maturazione giornaliera e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

2. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. È possibile richiedere, su istanza del contribuente interessato, la compensazione delle eventuali somme a credito con quelle ancora dovute al Comune per l'esercizio in corso alla data di presentazione dell'istanza e/o per quello immediatamente successivo. Sulle somme richieste a compensazione non maturano interessi e la richiesta compensazione diverrà esecutiva a seguito di comunicazione dell'Ufficio che dovrà avvenire entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
4. Non si dà luogo al rimborso nel caso in cui l'imposta versata in eccedenza risulta pari o inferiore ad euro 5,00 (cinque).

## **Articolo 21 - Dichiarazione**

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

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

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

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

- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.

Rientrano in tale tipologia di immobili le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

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

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

Si tratta in particolare degli:

- immobili oggetto di atti notarili formati o autenticati prima del 1° giugno 2007 per i quali è stato esteso l'utilizzo obbligatorio del MUI solo da tale data. Si tratta dei seguenti atti:
  - assegnazione divisionale a conto di futura divisione;
  - conferma (quando previsto da leggi speciali);

- cessioni di beni ai creditori;
  - cessioni di diritti reali a titolo gratuito;
  - convenzioni matrimoniali;
  - costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
  - costituzione di fondazione;
  - costituzione di fondo patrimoniale;
  - divisioni;
  - donazioni;
  - permuta;
  - prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento di diritti di cui all'art. 1197 del codice civile;
  - quietanza con trasferimento di proprietà;
  - retrocessione;
  - ricognizione di diritti reali di cui agli artt. 177 e 178 del codice civile;
  - riconoscimento di proprietà di cui agli artt. 2653, n. 5 e 2944 del codice civile;
  - rinuncia di legato;
  - acquisto di legato;
  - costituzione di fondo patrimoniale per testamento.
- Si deve, inoltre, presentare la dichiarazione ICI nei casi in cui il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Le fattispecie più significative sono le seguenti :

- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria.

Si precisa che se è stato stipulato nel corso dell'anno 2010 un contratto di locazione finanziaria riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992, la dichiarazione deve essere presentata nell'anno 2012, poiché, in tal caso, è solo dall'anno 2011 che si è avuta la variazione della soggettività passiva;

- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile. In questi casi, nonostante che il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal comune, tuttavia l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale. Non deve, invece, essere presentata la dichiarazione ICI nel caso di alienazione di un'area fabbricabile, purché non sia mutato il suo valore in comune commercio rispetto a quello dichiarato in precedenza;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa), in via provvisoria;
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. La dichiarazione deve essere redatta sul modello approvato annualmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Detta dichiarazione deve essere presentata entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio.
4. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare le modificazioni intervenute entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate.

5. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata dichiarazione congiunta; per gli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2, del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la dichiarazione è presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.
6. La dichiarazione deve essere inviata al Comune:
  - a) in busta chiusa, tramite il servizio postale, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in tal caso farà fede la data apposta dall'ufficio postale accettante;
  - b) consegnata direttamente al all'Ufficio Tributi del Comune. In tal caso al contribuente sarà rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione.

## **Articolo 22 - Accertamento**

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

### **Articolo 23 - Riscossione coattiva**

1. Le somme liquidate e/o accertate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate con le modalità indicate nel comma 4 dell'art. 15, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono riscosse coattivamente con le modalità stabilite dall'art. 7 del Regolamento Generale per la gestione delle Entrate Comunali, mediante la procedura dell'ingiunzione fiscale di cui al regio decreto 14 aprile 1910, n. 639. Il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

### **Articolo 24 - Rimborsi dell'imposta per aree divenute inedificabili**

1. Per le aree divenute inedificabili a seguito di varianti agli strumenti urbanistici, compete il rimborso dell'imposta pagata per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e comunque per un periodo non eccedente cinque anni e a condizione che il vincolo di inedificabilità perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincoli di inedificabilità.

### **Articolo 25 - Sanzioni e interessi**

1. Per l'omesso versamento dell'imposta si applica la sanzione amministrativa pari al 30 per cento dell'importo non versato.
2. Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa dal 100 al 200 per cento del tributo dovuto, con un minimo di euro 51,00.
3. Se la dichiarazione è infedele si applica la sanzione amministrativa dal 50 al 100 per cento della maggiore imposta dovuta.
4. Se l'omissione o l'errore attengono ad elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa da euro 51,00 a euro 258,00. La stessa sanzione si applica per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e di documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.
5. Le sanzioni indicate nei commi 2 e 3 sono ridotte ad un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.
6. L'irrogazione delle sanzioni deve avvenire, a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione, seguendo le disposizioni recate dagli artt. 16 e 17 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472.
7. Sulle somme dovute a titolo di imposta si applicano gli interessi moratori nella misura prevista dall'art.19 calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
8. La sanzione é ridotta, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziate attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza:

- a) ad un ottavo del minimo nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto, se esso viene eseguito nel termine di trenta giorni dalla data della sua commissione;
  - b) ad un quinto del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore;
  - c) ad un ottavo del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione, se questa viene presentata con ritardo non superiore a novanta giorni ovvero a un ottavo del minimo di quella prevista per l'omessa presentazione della dichiarazione periodica prescritta in materia di imposta sul valore aggiunto, se questa viene presentata con ritardo non superiore a trenta giorni;
9. Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

#### **Articolo 26 - Contenzioso**

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

#### **Articolo 27 - Accertamento con adesione**

1. Al fine di favorire la definizione della procedura di accertamento relativa all'imposta comunale sugli immobili, è introdotto l'istituto dell'accertamento con adesione che è disciplinato con apposito regolamento sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218.

#### **Articolo 28 – Potenziamento dell'Ufficio Tributi**

1. In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 ed alla lettera p) del comma 1, dell'art. 59 del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n° 446, una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili è destinata all'attribuzione di compensi incentivanti al personale dell'ufficio Tributi;
2. La Giunta municipale determina, con l'approvazione del P.E.G., una percentuale non superiore al 10 per cento da conteggiare sui proventi per imposta, sanzioni ed interessi derivanti dall'azione di liquidazione ed accertamento

effettuata dall'Ufficio;

3. Gli importi di cui al precedente comma sono liquidati annualmente con provvedimento del Dirigente dell'Ufficio Tributi secondo criteri e modalità dallo stesso stabiliti sentito il Direttore Generale; tali importi sono da considerarsi al netto degli oneri riflessi. In ogni caso nulla è dovuto al personale con qualifica dirigenziale in virtù dell'art. 24, comma 3, del D.Lgs. n.165/2001.

### **Articolo 29 - Casi non previsti dal presente regolamento e rinvio dinamico**

1. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti all'imposta comunale sugli immobili.
2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
3. In tali casi, fino alla formale modifica, si applica la normativa prevista nel presente regolamento.

### **Articolo 30 - Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente regolamento entra in vigore con le modalità ed i termini di cui all'art. 53, comma 16 della legge 23 dicembre 2000, n. 388.
2. Entro trenta giorni dalla data in cui è divenuto definitivo, il regolamento e la relativa delibera consiliare sono trasmessi al Ministero dell'economia e delle finanze e sono resi pubblici mediante avviso del loro estratto sulla Gazzetta Ufficiale.