



COMUNE DI RANICA

PROVINCIA DI BERGAMO

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

(artt. 52 e 59 D. Lgs. 15.12.1997, n. 446.)

- **Approvato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 08.03.2007
- **Modificato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 15.06.2007
- **Modificato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 28.03.2008
- **Modificato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 29.09.2009

INDICE

ART. 1	4
Ambito di applicazione e scopo del regolamento	4
TITOLO I - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE	4
ART. 2.....	4
Fabbricati di interesse storico e artistico.....	4
ART. 3	4
Fabbricato parzialmente costruito	4
ART. 4	5
Nuova costruzione su area non edificabile.....	5
ART. 5	5
Non edificabilita' dei terreni posseduti e condotti da coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale.....	5
TITOLO II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI	6
ART. 6	6
Aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta	6
ART. 7	6
Abitazione principale	6
ART. 8	6
Pertinenze dell'abitazione principale.....	6
ART. 9	7
Agevolazioni per condizioni di disagio economico e sociale	7
ART. 10	7
Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili.....	7
ART. 10/bis	9
Agevolazioni in materia di atti di accatastamento di fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità agli effetti fiscali	9
ART. 11	9
Esenzioni.....	9
TITOLO III – VERSAMENTI E RIMBORSI	10
ART. 12	10
Importi minimi di versamento – rimborso – accertamento	10
ART. 13	10
Versamenti effettuati dai contitolari.....	10
TITOLO IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO	11
ART. 14	11

Limitazione del potere di accertamento sulle aree fabbricabili	11
ART. 15	11
Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili	11
ART. 16	11
Compensi incentivanti per il personale addetto all'ufficio tributi	11
TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	12
ART. 17	12
Disposizioni finali	12

REGOLAMENTO IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

ART. 1

Ambito di applicazione e scopo del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52, comma 1¹ e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Titolo I - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

ART. 2

Fabbricati di interesse storico e artistico

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico di cui all'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089 secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n. 75², la cui categoria catastale sia diversa dalla A), la consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a mq. 16³.

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

ART. 3

Fabbricato parzialmente costruito

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, anche se parziale, ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in percentuale dello stesso rapporto esistente tra la volumetria/superficie della parte già ultimata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la

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

² L'articolo 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, è il seguente: "Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3, L. 1° giugno 1939, n. 1089, e successi ve 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."

³ Indicare un valore compreso tra 16 e 18 mq.

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.

ART. 4

Nuova costruzione su area non edificabile

1. In caso di nuova costruzione **fuori terra** su area precedentemente non edificabile (es. formazione di autorimessa **fuori terra** su cortile di pertinenza), l'imposta è dovuta sul valore attribuibile all'area di sviluppo del fabbricato, considerando il valore della stessa come area edificabile con decorrenza dalla data di inizio lavori e fino alla data di ultimazione degli stessi o, se non comunicata alla data di scadenza del permesso di costruire o se antecedente dalla data di utilizzazione del fabbricato, o, se antecedente dalla data di accatastamento.

ART. 5

Non edificabilità dei terreni posseduti e condotti da coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale⁴

1. A decorrere dal 1° gennaio 2007, ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del d.Lgs. n. 504/1992⁵, riguardante i terreni considerati non fabbricabili, la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale viene riconosciuta alle persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9⁶ e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, a condizione che:

- a) il volume d'affari derivante dall'attività agricola sia superiore al 50% del reddito complessivo;
- b) In caso di comproprietà dell'area, la percentuale di possesso del o degli aventi diritto all'esenzione sia superiore al 50%.

⁴ 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.

⁵ **L'articolo 2, comma 1, lettera b) del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504**, è il seguente: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui 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. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera".

⁶ **L'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9** (Elevazione dei trattamenti minimi di pensione e riordinamento delle norme in materia di previdenza dei coltivatori diretti e dei coloni e mezzadri), è il seguente:

"11. A cura degli Uffici provinciali del Servizio per i contributi agricoli unificati sono compilati, entro il 31 marzo di ciascun anno, gli elenchi comunali relativi all'anno precedente dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni, nonché degli appartenenti ai rispettivi nuclei familiari che siano soggetti all'obbligo dell'assicurazione per l'invalidità e la vecchiaia a norma della presente legge e della [L. 26 ottobre 1957, n. 1047](#), e all'obbligo dell'assicurazione di malattia a mente della [L. 22 novembre 1954, n. 1136](#). (...)"

Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

ART. 6

Aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta

1. Il competente organo comunale, con l'atto di determinazione delle aliquote, oltre alle aliquote ridotte e/o agevolate per i casi previsti dalla normativa generale e dal presente regolamento, determina l'importo delle detrazioni e/o riduzioni d'imposta in aumento rispetto alle previsioni di legge.

2. In caso di mancata determinazione delle aliquote e delle detrazioni o maggiori riduzioni d'imposta per l'anno di riferimento, si intendono prorogate quelle approvate per l'anno precedente.

ART. 7

Abitazione principale

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, sono equiparate all'abitazione principale, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta:

- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata⁷.
- b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari⁸;
- c) l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che nella stessa abbiano la residenza anagrafica⁹;
- d) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che non risulti locata¹⁰;

2. Per le ipotesi previste al comma 1, lettere a), b), c)¹¹, d),¹² oltre all'aliquota ridotta viene riconosciuta anche la detrazione d'imposta prevista per l'abitazione principale.

ART. 8

Pertinenze dell'abitazione principale¹³

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 catasto¹⁴.

2. L'assimilazione di cui al comma precedente consente di beneficiare dell'aliquota ridotta

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

⁸ Per tale ipotesi, mentre si applica la detrazione d'imposta prevista per l'abitazione principale, ai sensi del comma 3 dell'articolo 8, del d.Lgs. n. 504/1992, sussistono dubbi circa l'applicabilità dell'aliquota ridotta. Si ritiene che, in virtù della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997, il comune possa legittimamente assimilare tale ipotesi all'abitazione principale, a condizione che venga inserita nel regolamento.

⁹ Vedi nota 3.

¹⁰ Articolo 2, comma 4-ter, D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993, n. 75.

¹¹ Obbligatoria per legge. L'applicazione della detrazione d'imposta per abitazione principale è infatti prevista dall'articolo 8, comma 4, del d.Lgs. n. 504/1992.

¹² Vedi nota 7.

¹³ **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.

¹⁴ 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.

prevista per l'abitazione principale, se deliberata, e di detrarre dall'imposta dovuta sulla pertinenza la parte di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

3. Resta fermo che l'abitazione principale e la sua pertinenza continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito dal D.Lgs. n. 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

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

ART. 9

Agevolazioni per condizioni di disagio economico e sociale

1. Con la deliberazione di cui al precedente articolo 6 può essere prevista, ai sensi dell'articolo 8, comma 3, del d.Lgs. n. 504/1992¹⁵, un'agevolazione sotto forma di riduzione ovvero di ulteriore detrazione d'imposta per l'abitazione principale, di cui possono usufruire i soggetti passivi che si trovano in condizioni di disagio economico e sociale. Le condizioni per usufruire dell'eventuale ulteriore detrazione sono determinate dal Consiglio Comunale con l'atto di determinazione delle aliquote.

2. Ogni soggetto passivo che intenda usufruire dell'agevolazione dovrà presentare apposita richiesta debitamente documentata direttamente all'Ufficio Tributi del Comune, a pena di decadenza, entro il termine di scadenza del pagamento della prima rata I.C.I.

3. L'ufficio Tributi provvederà al controllo, anche a campione, delle richieste di ulteriore detrazione pervenute e qualora accerti il mancato diritto all'agevolazione emetterà avviso di liquidazione per il recupero dell'imposta non versata, oltre a sanzioni ed interessi di legge.

ART. 10

Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili¹⁶

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 solo a condizione che:

a) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile) tale da pregiudicare l'incolumità fisica degli occupanti;

b) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria¹⁷ o straordinaria¹⁸ bensì esclusivamente con interventi di restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere c),

¹⁵ **L'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504**, è il seguente: "A decorrere dall'anno di imposta 1997, con la deliberazione di cui al comma 1 dell'articolo 6, l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo può essere ridotta fino al 50 per cento; in alternativa, l'importo di lire 200.000, di cui al comma 2 del presente articolo, può essere elevato, fino a lire 500.000, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. La predetta facoltà può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del competente organo comunale."

¹⁶ In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera h), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

¹⁷ Definizione ai sensi dell'art. 3 c 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001: "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;

¹⁸ Definizione ai sensi dell'art. 3 c 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001: "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 d'uso.

d) ed f) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001¹⁹;

c) il fabbricato non potrà essere utilizzato se non dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità/abitabilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.

2. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità 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. 445/2000²⁰. 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.

¹⁹ L'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) è il seguente:

3. Definizione degli interventi edilizi.

Ai fini del presente testo unico si intendono per:

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

f) "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.

²⁰ Vedasi modello

ART. 10/bis
Agevolazioni in materia di atti di accatastamento di fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità agli effetti fiscali

1. Il presente articolo si applica ai titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali su unità immobiliari che negli anni passati hanno perso i requisiti della ruralità agli effetti fiscali ai sensi dell'art. 9, commi 3 e 3-bis, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive integrazioni e modificazioni e che alla data del 03 ottobre 2006 (entrata in vigore dell'art. 2, comma 36, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con legge 24 novembre 2006, n. 286) non erano ancora iscritti nei registri catastali ovvero che erano iscritti al catasto terreni quali fabbricati rurali.
2. I soggetti passivi dell'Imposta Comunale sugli Immobili di cui al comma 1 possono definire i rapporti tributari relativi alle annualità di imposta arretrate di loro competenza con il versamento di una somma pari al 25% della maggiore imposta dovuta, calcolata con l'applicazione dell'aliquota stabilita per ciascun anno di imposizione, senza l'applicazione di interessi e di sanzioni amministrative.
3. La definizione agevolata si perfeziona se l'iscrizione al N.C.E.U. delle unità immobiliari di cui al comma 1 avviene entro il termine perentorio del 31.03.2009, salvo non siano state precedentemente attivate le procedure di cui all'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 da parte del Comune o da parte dell'Agenzia del Territorio.
4. La definizione agevolata si applica solo per le annualità 2006 e antecedenti i cui termini di accertamento non siano ancora decaduti.
5. Se, successivamente alla definizione agevolata, l'Agenzia del Territorio rettifica la rendita proposta, la maggiore imposta dovuta, calcolata sulla differenza tra la rendita definitivamente accertata dall'Agenzia e quella dichiarata non è oggetto di definizione agevolata ai sensi del presente articolo.
6. L'agevolazione riguarda esclusivamente le unità immobiliari, rimaste invariate nel tempo, in cattivo stato di conservazione, per le quali non ci siano stati interventi di manutenzione o ristrutturazione di qualsiasi tipo o variazioni di destinazione d'uso e, per le quali il contribuente abbia provveduto a dichiarare e versare l'Imposta Comunale sugli Immobili con riferimento ad una categoria presunta inferiore.
7. Per usufruire dell'agevolazione, i soggetti di cui al comma 2, devono presentare all'ufficio tributi del Comune un'autocertificazione nella quale viene dichiarato lo stato di cattiva conservazione degli immobili di cui al comma 6.
8. L'agevolazione non spetta se, per le unità immobiliari di cui al comma 1, non sono mai stati adempiuti gli obblighi tributari (dichiarazione, versamento).
9. Il versamento deve essere effettuato secondo le modalità già previste per l'ICI.

ART. 11
Esenzioni

1. L'esenzione prevista al punto i), del comma 1, dell'articolo 7 del d.Lgs. n. 504/1992²¹,

²¹ 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."

concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore a titolo di proprietà o di altro diritto reale²².

Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI

ART. 12

Importi minimi di versamento – rimborso – accertamento

1. I versamenti dell'imposta non devono essere effettuati quando l'importo risulta inferiore a € 11,00 annuo.
2. Non si dà luogo a rimborso quando l'importo a credito del contribuente risulta inferiore a € 11,00 annuo.
3. Non si procede al recupero dell'imposta quando l'importo della stessa non supera € 11,00 annuo.

ART. 13

Versamenti effettuati dai contitolari²³

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 1²⁴, 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 diretti al recupero di maggiore imposta, sia in sede di liquidazione sulla base della dichiarazione che in sede di accertamento, o alla irrogazione di sanzioni, continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

²² Si veda la lettera c) del comma 1 dell'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

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

²⁴ 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.

Titolo IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO

ART. 14

Limitazione del potere di accertamento sulle aree fabbricabili²⁵

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. Detti valori fanno riferimento sia alle aree soggette al solo permesso di costruire che a quelle soggette al preventivo piano attuativo.

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 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.

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

ART. 15

Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili

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

a) individuazione di zone del territorio comunale che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;

b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari e degli atti di trasferimento della proprietà più significativi, con particolare riferimento agli atti stipulati dal Comune;

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

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

ART. 16

Compensi incentivanti per il personale addetto all'ufficio tributi

²⁵ In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera g), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

1. In relazione al disposto dell'art. 3, comma 57 della legge 23 dicembre 1996, n. 662²⁶ e dell'articolo 59, comma 1, lettera p), del D.Lgs. n. 446/1997²⁷, è istituito un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributi del Comune il cui ammontare è stabilito in percentuale rispetto al recupero di imposta effettuato.

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

Titolo V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 17 Disposizioni finali

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007

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.

²⁶ **L'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662** (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*) è il seguente:
"57. Una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili può essere destinata al potenziamento degli uffici tributari del comune. I dati fiscali a disposizione del comune sono ordinati secondo procedure informatiche, stabilite con decreto del Ministro delle finanze, allo scopo di effettuare controlli incrociati coordinati con le strutture dell'amministrazione finanziaria".

²⁷ **L'articolo 59, comma 1, lettera p) del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446**, è il seguente:
"p) prevedere che ai fini del potenziamento degli uffici tributari del comune, ai sensi dell'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto."