



**COMUNE DI ORISTANO**  
*Comuni de Aristanis*

**REGOLAMENTO**

***APPLICAZIONE IMPOSTA***

***COMUNALE SUGLI IMMOBILI***

*(APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 35 DEL 19.05.2009)*

# INDICE

Art. 1	<i>Ambito di applicazione.....</i>	pag. 2
Art. 2	<i>Determinazione del valore delle aree fabbricabili.....</i>	pag. 2
Art. 3	<i>Abilitazione principale ed estensione delle agevolazioni....</i>	pag. 3
Art. 4	<i>Immobili assimilati ad abilitazione principale.....</i>	pag. 4
Art. 5	<i>Aliquota agevolata.....</i>	pag. 4
Art. 6	<i>Immobili utilizzati da enti non commerciali.....</i>	pag. 5
Art. 7	<i>Fabbricati in agibili o non abitabili.....</i>	pag. 6
Art. 8	<i>Importi minimi.....</i>	pag. 7
Art. 9	<i>Modalità di versamento.....</i>	pag. 7
Art. 10	<i>Potenziamento dell'Ufficio Tributi e incentivi per il personale addetto.....</i>	pag. 7
Art. 11	<i>Azioni di controllo e verifica.....</i>	pag. 8
Art. 12	<i>Aggiornamento ed entrata in vigore.....</i>	pag. 8

## **Articolo 1 - Ambito di applicazione**

- 1)** Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili (ICI) di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 e successive modificazioni.

## **Articolo 2 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

- 1)** La base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal loro valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.
- 2)** Il 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.
- 3)** Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune, con specifico provvedimento del dirigente competente in materia di Urbanistica, determina annualmente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini ICI, site nel territorio comunale, per zone omogenee, da utilizzare ai fini del potere di accertamento.
- 4)** Allo scopo di determinare i valori di cui al comma precedente il Dirigente competente deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree inserite nella zona omogenea di riferimento, deve altresì tener conto della finalità di ridurre l'insorgenza del contenzioso.
- 5)** Qualora la determinazione di cui al comma 3 del presente articolo non sia adottata entro il 31 gennaio dell'anno di riferimento, si intendono confermati i valori in vigore a quella data.
- 6)** I valori approvati ai sensi del comma 3 costituiscono parametro di riferimento per la definizione degli accertamenti relativi agli anni precedenti.

- 7) Non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore di un'area fabbricabile nel caso in cui l'imposta dovuta risulti versata, nei termini di legge, sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito nel provvedimento indicato nel comma 3 del presente articolo.
- 8) Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore di un'area fabbricabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 3 del presente articolo, non si procederà in alcun caso a rimborso.
- 9) Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle unità collabenti, alle aree suscettibili di utilizzazione edificatoria, alle aree derivanti dalla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5 comma 6, del D.Lgs. n. 504/92.

### ***Articolo 3 - Abitazione principale e estensione delle agevolazioni***

- 1) Si intende per abitazione principale quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente. Per dimora abituale, ai sensi dell'art. 43 del codice civile, si intende la residenza anagrafica. Rientrano inoltre in tale ipotesi quelle eccezionali particolari situazioni, debitamente documentate, per le quali un soggetto dimori abitualmente in un luogo diverso dalla residenza anagrafica. In questi casi l'ufficio Tributi comunica al servizio demografico la situazione di fatto dichiarata dal contribuente, per le verifiche di loro competenza previste dal Regolamento Anagrafico (DPR 30 maggio 1989 n. 223).
- 2) Le pertinenze dell'abitazione principale si considerano parti integranti della stessa anche se costituite da distinte unità immobiliari. Sono considerate pertinenze, se distintamente iscritte in catasto, esclusivamente la soffitta e la cantina (iscritta o iscrivibile nella categoria catastale C2), nonché il garage, il box o il posto auto chiuso o all'aperto (iscritto o iscrivibile nella categoria catastale C6). L'equiparazione opera a condizione che tali pertinenze siano

durevolmente ed esclusivamente asservite all'abitazione principale e non devono essere di superficie complessivamente superiore all'abitazione stessa. Si considerano tali limitatamente ad un numero massimo di tre.

- 3) In caso di decesso di uno dei coniugi, in favore del coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sulla casa che costituiva la dimora della famiglia (art. 540 del Codice civile).

#### **Articolo 4 - Immobili assimilati ad abitazione principale**

- 1) Si considerano assimilati alle abitazioni principali i seguenti immobili:
  - a. l'unità immobiliare, precedentemente adibita a tale uso, posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituto di ricovero o sanitario, a condizione che la stessa non risulti locata od occupata da persone diverse da quelle conviventi al momento del cambiamento di residenza;
  - b. l'unità immobiliare non locata posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero.
  - c. l'unità immobiliare, appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché, ai soli effetti delle detrazioni e riduzioni di cui al precedente articolo, gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

#### **Articolo 5 - Aliquota agevolata**

- 1) Il Comune riconosce un'aliquota agevolata, ai sensi dell'art 52 del Decreto Legislativo 446/97 nei seguenti casi:
  - a. per gli alloggi locati con contratto registrato ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della legge n. 431/1998 che la utilizzino come abitazione principale e che vi abbiano la residenza anagrafica.

- b. per i fabbricati concesso in uso gratuito a parenti fino al 2° grado e affini di 1° grado che la utilizzino come abitazione principale e che vi abbiano la residenza anagrafica.
- 2) Il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione con autocertificazione del possesso dei requisiti previsti, redatta ai sensi della normativa vigente, entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, all'Ufficio Tributi direttamente o tramite raccomandata, salvo diverse modalità previste dalla deliberazione di approvazione delle aliquote e delle detrazioni. L'onere della prova è a carico del contribuente.

### **Articolo 6 - Immobili utilizzati da enti non commerciali**

- 1) In applicazione della facoltà di cui all'art. 59, comma 1, lettera c, del D.Lgs 446/1997, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i, del D.Lgs 504/1992, si applica soltanto ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, escludendo dalla esenzione le aree fabbricabili e i terreni agricoli.
- 2) Gli immobili posseduti e utilizzati direttamente da un ente non commerciale per finalità di assistenza, beneficenza, istruzione, educazione e cultura, nonché ricreative e sportive godono dell'esenzione solo se tali attività vengono svolte esclusivamente in forma assistenziale, gratuita e non lucrativa.
- 3) Ai fine dell'esenzione, gli enti devono dimostrare al Comune che le attività svolte non siano di fatto disponibili sul mercato o che siano svolte per rispondere a bisogni socialmente rilevanti, che non sempre sono soddisfatti dalle strutture pubbliche e che sono estranee alla sfera di azione degli operatori privati commerciali e che, infine, sono svolte a titolo completamente gratuito.

## **Articolo 7 - *Fabbricati inagibili o inabitabili***

- 1)** Sono considerati inagibili o inabitabili le unità immobiliari per le quali sussista un oggettiva situazione di pericolo alla salute o all'incolumità fisica delle persone non dipendente dalla volontà del soggetto passivo.
- 2)** L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione. Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che presentano le sotto descritte caratteristiche:
  - a.** strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - b.** strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - c.** edifici per i quali è stata emessa provvedimento dell'Amministrazione Comunale o di altre amministrazioni competenti di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone, ove è espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità;
- 3)** Non sono da considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento, o al mancato allacciamento di utenze e/o di impianti (gas, luce, acqua, fognature).
- 4)** L'inagibilità o inabitabilità può essere attestata dal contribuente mediante dichiarazione sostitutiva, redatta ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, N. 445. La dichiarazione deve essere allegata alla denuncia ICI relativa all'anno in cui si è verificata la condizione di inagibilità o inabitabilità indicando il periodo in cui sussiste la suddetta condizione.

- 5) Il Comune verifica entro 60 giorni la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante il Corpo di Polizia Municipale e, qualora necessario, mediante il Settore Tecnico.

### **Articolo 8 - Importi minimi**

- 1) Non si fa luogo all'accertamento o al rimborso qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni ed interessi e per singola annualità, è di importo inferiore a € 15,00.
- 2) Non si effettua il versamento dell'imposta se l'importo annuo da pagare è pari o inferiore a € 5,00.

### **Articolo 9 - Modalità di versamento**

- 1) L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo ed è effettuata tramite le modalità adottate dal comune e adeguatamente pubblicizzate.
- 2) Tuttavia, i versamenti effettuati da un contitolare o dagli eredi per conto degli altri si possono considerare regolarmente effettuati purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta e ne venga data idonea dimostrazione.
- 3) Il Comune richiede alla persona che ha effettuato il versamento di rilasciare apposita dichiarazione dalla quale emerga la sua disponibilità ad attribuire ad altri il versamento effettuato.

### **Articolo 10 - Potenziamento dell'Ufficio Tributi e incentivi per il personale addetto**

- 1) In relazione a quanto previsto dall'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e dall'articolo 59, comma 1, lettera p), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, una parte dei proventi derivanti dall'attività di accertamento dell'evasione dell'Imposta Comunale sugli

Immobili è destinata alla costituzione di un fondo da utilizzare per il potenziamento del Servizio Tributi e l'attribuzione di incentivi al personale addetto.

### **Art. 11 - Azioni di controllo e verifica**

- 1) E' attribuito alla Giunta comunale il compito di decidere le azioni di controllo secondo criteri selettivi individuati di volta in volta e per annualità di imposta, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili.
- 2) Al fine di un potenziamento dell'attività di controllo, il Funzionario responsabile del tributo cura i collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche date rilevanti per la lotta all'evasione e in generale per l'aggiornamento e l'operatività dell'Ufficio.
- 3) Per l'attività di verifica e controllo dei versamenti il comune esercita i poteri di cui all'art. 11, comma 3, decreto legislativo n. 504/92.
- 4) Semestralmente l'ufficio predispone una relazione sulla attività svolta relativa all'attività di accertamento.

### **Articolo 12 - Aggiornamento e entrata in vigore**

- 1) Ai fini dell'attività di verifica dell'efficacia e del conseguente aggiornamento del presente regolamento, la relazione di cui al comma 4 del precedente art. 11 è trasmessa alla competente commissione comunale.
- 2) Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2009 e sostituisce il precedente.
- 3) Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.