

COMUNE DI MONTALCINO

Provincia di Siena

REGOLAMENTO

per l'applicazione della

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

- *Modificato ed integrato dal Consiglio Comunale in data .../.../2008 con delibera n. ...*

• **INDICE**

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato

Art. 3 - Area fabbricabile

Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Art. 5 - Qualifica di coltivatore diretto

Art. 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico

Art. 7 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 7 bis - Fabbricati privi di rendita o con classamento non congruo

Titolo II - Dichiarazione/Controlli/accertamenti/Sanzioni/interessi

Art. 8 - Dichiarazione

Art. 9 - Attività di controllo

Art.10 - Avviso di accertamento per omesso/parziale versamento dell'Imposta I.C.I.

Art.11 - Sanzioni

Art.12 - Interessi

Titolo III - Aliquote/Versamenti/Rimborsi/Compensazioni

Art. 13 - Determinazione delle Aliquote e Riscossione

Art. 14 - Modalità di riscossione e versamenti

Art. 15 - Importi minimi

Art. 16 - Rimborsi

Art. 17 - Compensazioni

Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni

Art. 18 - Detrazioni e riduzioni

Art. 19 - Abitazione principale

Art. 20 - Immobili posseduti da enti non commerciali

Art. 21 - Pertinenze dell'abitazione

Art. 22 - Fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 23 - Utilizzazione agricola di area fabbricabile

Titolo V - Disposizioni finali e transitorie

Art. 24 - Entrata in vigore

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - *Ambito di applicazione e scopo del Regolamento*

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I.¹ ed è adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge ²;
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Articolo 2 - *Area di pertinenza del fabbricato*

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato³, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

Articolo 3 - *Area fabbricabile*

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area ⁴, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico generale, adottato dal Consiglio Comunale, senza che sia necessario che lo stesso completi l'iter di approvazione degli organi regionali competenti, né che siano adottati gli strumenti attuativi.

Articolo 4 - *Determinazione del valore delle aree fabbricabili*

1. La Giunta comunale determina, annualmente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.

¹ D.Lgs. 30.12.1992 n. 504

² Artt. 52 e 59 D.Lgs. 15.12.1997 n. 446

³ Art. 2, comma 1, lett. a) D.lgs. 504/92

⁴ Art. 2, comma 1, lett. b) D.lgs. 504/92

2. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ⁵. Non si procede ad accertamento nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori dichiarati non inferiori a quelli determinati dall'Amministrazione comunale con atto specifico.

Articolo 5 - Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini di quanto disposto dalla normativa in materia ⁶ la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo professionale deve risultare dalla iscrizione negli appositi elenchi ⁷ con obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
2. Il pensionato, già iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1, se continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio e di persone della sua famiglia con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola. In ogni caso il volume di affari derivante da attività agricole del pensionato che conduce il fondo deve risultare superiore alla meta del suo reddito complessivo comprensivo del provento derivante dall'eventuale vendita dell'area fabbricabile stessa, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, da comprovare, a richiesta dell'Ente impositore, mediante idonea documentazione.

Articolo 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico ⁸ qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A, la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano medio abitativo (che si assume pari a mq. 14), e per la quantificazione del relativo valore, la rendita che risulta, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

Articolo 7 - Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale sia di fatto utilizzata una porzione prima della fine lavori, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, l'area sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere soggetta all'ICI in misura ridotta in base al rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del

⁵ Art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/92

⁶ Art. 2, comma 1, lett. b) e Art. 9 D.Lgs. n. 504/92

⁷ Art. 11, L. 9.1.1963, n. 9

⁸ Art. 2, comma 5, D.L. 23.1.1993, n. 16, convertito dalla L. 24.3.1993, n. 75

fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile non ancora autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Articolo 7 bis - Fabbricati privi di rendita

1. Per i fabbricati privi di rendita catastale o con rendita non più rappresentativa della mutata redditività, il Funzionario responsabile ICI, in ottemperanza al comma 336, art. 1 della legge n. 311/2004, invita il contribuente ad attivarsi presso l'Agenzia del Territorio per gli adempimenti di conseguenza, assegnando un termine di 90 gg.

2. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il funzionario responsabile ICI provvederà a trasmettere all'Agenzia Provinciale del Territorio copia dell'istanza notificata al contribuente medesimo affinché provveda d'ufficio accollandone le spese all'interessato. La rendita assegnata a seguito della procedura descritta avrà effetto anche per le annualità non prescritte e l'Ufficio provvederà ad emettere apposito provvedimento denominato "avviso di accertamento per omesso/parziale versamento ICI", con applicazione di sanzioni ed interessi.

TITOLO II - DICHIARAZIONE - CONTROLLI - ACCERTAMENTI - SANZIONI - INTERESSI

Articolo 8 - Dichiarazione

- a. 1. La dichiarazione ICI è obbligatoria in tutti quei casi in cui la variazione di soggettività passiva non è rilevabile dal sistema di interscambio fra Comune e Agenzia del Territorio,

Il termine per la presentazione della dichiarazione ICI, è quello previsto al comma quarto, art. 10, del D.Lgs. n. 504/1992.

Articolo 9 - Attività di controllo

1. Il funzionario responsabile ICI, verifica, servendosi di ogni elemento e dato utile, anche mediante collegamenti con i sistemi informativi forniti dall'Agenzia del Territorio, la situazione di possesso di terreni e fabbricati del contribuente, rilevante ai fini ICI, nel corso dell'anno e dell'imposta dovuta.

2. Il funzionario responsabile ICI, potrà invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad esibire 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 di singoli contribuenti, ai fini dell'attività di controllo, di accertamento e della riscossione coattiva, agli uffici pubblici competenti.

Articolo 10 - Accertamento

1. Il Funzionario Responsabile ICI, in conseguenza dell'attività di controllo di cui al precedente art. 9), procede alla rettifica delle denunce incomplete o infedeli e dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, emette, motivandolo, un apposito atto denominato "Avviso di accertamento per omesso/parziale versamento ICI", con l'indicazione dell'ammontare di imposta dovuta, delle sanzioni se dovute e dei relativi interessi;
2. Gli avvisi di accertamento devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto e alle ragioni giuridiche che li hanno determinati;
3. Gli avvisi di accertamento potranno essere notificati anche tramite raccomandata con avviso di ricevimento, a pena di decadenza, entro il trentuno dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati;
4. E' consentito la definizione agevolata, mediante accertamento con adesione del contribuente, in ottemperanza a quanto previsto dal D. Lgs. 19 giugno 1997, n. 218;

Art. 11 - Sanzioni

1. Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa nella misura del cento per cento dell'imposta dovuta, con un minimo di Euro cinquantuno.
2. Per la dichiarazione infedele si applica la sanzione nella misura del cinquanta per cento della maggiore imposta dovuta.
3. Sull'ammontare di imposta che viene a risultare non versato in modo tempestivo, entro le prescritte scadenze, si applica la sanzione amministrativa del trenta per cento, ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.Leg.vo n. 471 del 18 dicembre 1997.
4. Per la mancata trasmissione di atti o documenti, ovvero per la mancata restituzione dei questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione infedele, si applica la sanzione di Euro 51.
5. Il mancato pagamento delle somme accertate entro sessanta giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento per omesso/parziale versamento ICI, comporterà l'applicazione della sanzione prevista al comma 2, art. 13, del D.Lgs. n. 471/1997, commisurata all'imposta non versata.
6. Alla sanzione amministrativa indicata ai commi 3, 4 e 5 che precedono non è applicabile la definizione agevolata (riduzione ad un quarto) prevista dagli articoli 16, comma 3 e 17, comma 2, del D. Leg.vo n. 472/1997 né quella prevista dall'art. 14, comma 4, del D.Leg.vo n. 504/1992.

Art. 12 - Interessi

1. Dal 1 gennaio 2007 la misura annua degli interessi è stabilita nella misura di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale.⁹
 2. Gli interessi sono calcolati giorno per giorno con decorrenza dal termine previsto per l'effettuazione del versamento.
2. Per i le annualità d'imposta precedenti e fino al 31 dicembre 2006, continua ad applicarsi la disciplina previgente, gli interessi sono calcolati nella misura del due virgola cinque per cento a semestre compiuto.
3. Nella stessa misura, gli interessi, spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a titolo di rimborso dalla data dell'eseguito versamento.

TITOLO III - ALIQUOTE - VERSAMENTI - RIMBORSI - COMPENSAZIONI

Articolo 13 - *Determinazione delle Aliquote e Riscossione*

1. Aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata entro il termine per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento;
2. Per espressa previsione di legge, la mancata approvazione della delibera entro i termini, comporta l'applicazione delle aliquote anche per l'anno successivo;
3. Il comune all'interno della sua potestà legislativa può stabilire aliquote differenziate tra quelle ordinarie e quelle agevolate per soggetti residenti in particolari situazioni di parentela con il proprietario dell'immobile (comodato gratuito fra parenti ascendenti e discendenti e collaterali di primo grado)

Articolo 14 - *Modalità di riscossione e versamenti*

1. la riscossione dell'imposta I.C.I. dovuta annualmente in autotassazione, in forza di quanto espressamente previsto all'art. 5 del "Regolamento per la Disciplina delle Entrate" adottato in conformità dell'articolo 52 del D. Lgs. N. 466 del 15 dicembre 1997, può avvenire mediante una delle seguenti soluzioni:
 - a) riscossione diretta mediante versamento diretto su apposito conto corrente postale intestato al Comune, in Tesoreria comunale, fermo restando che in tal caso sono validi i versamenti effettuati direttamente mediante il sistema bancario in Tesoreria comunale;
 - b) con versamento al soggetto affidatario del servizio di riscossione individuato mediante procedura ad evidenza pubblica;
2. La determinazione delle modalità della riscossione saranno assunte con deliberazione della Giunta Comunale;
4. Resta fermo l'obbligo, per il contribuente, di eseguire in autotassazione, entro le prescritte scadenze, del 16 giugno e 16 dicembre di ogni anno, il versamento, rispettivamente in acconto ed a saldo, dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento continua ad

⁹ Art. 1, c. 165, L. n. 296/2006.

essere effettuato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del Comune;

5. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. E' ammesso il versamento effettuato da uno solo dei contestatari dell'immobile purché questi abbia provveduto a darne comunicazione diretta al Comune;
6. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti;
7. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore;
7. La riscossione coattiva, se effettuata direttamente dal Comune, sarà effettuata con la procedura indicata al regio decreto 14 aprile 1910, n. 639;

Articolo 15 - Importi minimi

1. Il versamento non è dovuto, se l'imposta annuale da versare è di importo non superiore a tre euro;
2. L'importo minimo, entro il quale il Comune non procede ad accertamento ed a rimborso è fissato in Euro 10, comprensivo di imposta, sanzioni se dovute ed interessi, a condizione la violazione sia stata commessa per un solo anno d'imposta. Diversamente si procederà al recupero per tutti gli anni per i quali si registrano differenze superiori a tre euro.

Articolo 16 - Rimborsi

1. Fermo restando che il rimborso delle somme versate in eccesso deve essere sempre richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, l'istanza deve sempre indicare in maniera analitica gli immobili per i quali è stato effettuato il versamento, indicando sempre il foglio, la particella, il subalterno, la categoria e la rendita catastale. Alla richiesta devono essere sempre allegati i bollettini attestanti il versamento.
2. Il comune, completata l'istruttoria, provvederà al rimborso di quanto richiesto, se dovuto, entro centottanta giorni.

Articolo 17 - Compensazioni

3. Ai fini del pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili - ICI - è consentito utilizzare eventuali somme maturate a credito, su annualità d'imposta precedenti, per versamenti effettuati in eccesso, nei seguenti casi:
 - c) A compensazione con eventuali versamenti ICI dovuti per annualità successive;
 - d) A compensazione con minori versamenti effettuati da contitolari per la stessa annualità d'imposta. La con titolarità deve essere sugli stessi immobili posseduti e non è consentita per immobili diversi;
2. Non è consentito compensare crediti in presenza di avvisi di accertamento o liquidazione ICI anche se relativi ad annualità diverse;
3. La compensazione è ammessa se è preventivamente autorizzata, dietro specifica istanza documentata, dal funzionario responsabile ICI.

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 18 - *Detrazioni e riduzioni*

1. Con l'atto di determinazione dell'aliquota, *il Consiglio Comunale* delibera le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge relative all'abitazione principale, nonché ulteriore/i detrazione/i per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale¹⁰.
2. **Il Consiglio Comunale può deliberare l'aliquota ridotta anche per le unità abitative concesse a soggetti che oltre ad averne la residenza sono possessori di contratto di comodati gratuito regolarmente registrato con il proprietario dello stesso immobile con rapporto di parentela ascendente, discendente o collaterale di 1° grado,**
3. **I soggetti di cui al comma 3bis della Legge 244/2007 per avere diritto alla detrazione prevista dovranno presentare dichiarazione Ici come previsto dal precedente art. 8 del presente Regolamento.**

Articolo 19 - *Abitazione principale*

1. Per abitazione principale si intende quella posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, da soggetto passivo a condizione che vi dimori abitualmente, intendendosi per tale, quella di residenza anagrafica.
2. L'aliquota ridotta, eventualmente deliberata per i fabbricati adibiti ad abitazione dal proprietario, viene altresì riconosciuta nei seguenti casi:
 - a) abitazione di residenza utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
 - b) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari;
 - c) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero iscritti nell'A.I.R.E. del comune, alla sola condizione che non risulti locata;

¹⁰ Art. 8, c. 3, D. Lgs. 504/92.

- d) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o concessa in uso, anche gratuito, ad altro soggetto.

Articolo 20 - Immobili posseduti da enti non commerciali

1. Si applica l'esenzione agli immobili utilizzati da Enti non commerciali ¹¹, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente stesso, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

Articolo 21 - Pertinenze dell'abitazione

1. Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente ad un massimo di due, purché destinate ed effettivamente utilizzate a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
2. Le agevolazioni per l'abitazione principale si estendono alle pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'estensione opera a condizione che il proprietario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora (o titolare di diritto reale di godimento) sia proprietario della pertinenza e che questa sia esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto istitutivo dell'ICI. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha trovato capienza nella tassazione dell'abitazione principale.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Articolo 22 - Fabbricati inagibili o inabitabili

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 tali condizioni, con obbligo di relativa dichiarazione ICI.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ¹², ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

¹¹ Art. 7, comma 1, lett. i) D.lgs. 504/92 e art. 59, comma 1, lett. c) D.lgs. 446/97

¹² Art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457

3. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, semprechè non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria ¹³ regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.
4. 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.
5. 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 ¹⁴. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

Art. 23 - Utilizzazione agricola di area fabbricabile

1. L'agevolazione prevista dall'art. 2 del D. Lgs. 504/92 per le aree fabbricabili sulle quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale, possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale (ai sensi dell'art. 5, commi 1 e 2 del presente regolamento), è esclusa nei casi di conduzione associata o societaria del terreno medesimo.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 24 - Entrata in vigore

Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore dal 1° gennaio 2008.

¹³ Art. 31, comma 1, lett. b) L. 5.8.1978, n. 457

¹⁴ L. 4.1.1968, n. 15 e successive modificazioni