

COMUNE DI AREZZO

***REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI***

Deliberato dal Consiglio Comunale con atto n° 390 del 21.12.1998 e n° 10 del 27.01.1999

Modificato e integrato con deliberazione del C.C. n° 400 del 19.12.2003 e n° 32 del 14.02.2008

COMUNE DI AREZZO

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

INDICE:

TITOLO 1 – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Art. 2 – Condizioni di non edificabilità delle aree

Art. 3 – Determinazione di aliquote, riduzioni e detrazioni d'imposta

TITOLI II – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 4 - Abitazione principale

Art. 5 – Pertinenze dell'abitazione principale

Art. 6 – Fabbricati di interesse storico-artistico

Art. 7 – Riduzioni d'imposta

Art. 8 – Esenzioni

TITOLO III – ADEMPIMENTI PERIODICI

Art. 9 – Versamenti

Art. 10 – Differimento dei termini per i versamenti

Art. 11 – Dichiarazione

TITOLO IV – ACCERTAMENTI, CONTROLLI, RIMBORSI

Art. 12 – Limitazioni al potere di accertamento

Art. 13 – Accertamento

Art. 14 – Potenziamento Uffici tributari

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 15 – Norme di rinvio

Art. 16 - Norma finale

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) nel Comune di Arezzo, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997, n. 446, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dall'art. 13 della L. 289/2002.

Art. 2

Condizioni di non edificabilità delle aree

1. Le aree, come definite dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/92 e successive modificazioni ed integrazioni, si considerano comunque non edificabili, in presenza di una o più delle seguenti condizioni:

a) i terreni siano posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, con le caratteristiche di utilizzazione dei medesimi previste dall'art. 2, comma 1, lettera b), secondo periodo del D. Lgs. 504/92 e sussistano i seguenti ulteriori requisiti:

- i requisiti soggettivi di cui all'art. 9, comma 1, del D. Lgs. 504/92, che si presumono comunque posseduti in capo ai soggetti persone fisiche iscritti negli appositi elenchi comunali di cui all'art. 11 della L. 09.01.1963, n° 9 ed assoggettati al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. La cancellazione dagli elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.

- I requisiti oggettivi – inerenti la qualità e quantità del lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte dei soggetti indicati alla precedente lettera a),

nonché quelli di superficie minima coltivabile e di reddito minimo detraibile dal fondo- sono quelli indicati nell'art. 2, comma 1, lett. B), secondo periodo del D. Lgs. 504/92, riferimento all'art. 12, comma 1, della L. 09.05.1975, n° 153 e successive modificazioni ed integrazioni e nelle altre normative di settore
b) le aree risultino essere assoggettate, in conformità dei vigenti strumenti urbanistici, a « vincolo di inedificabilità».

Art. 3

Determinazione di aliquote, riduzioni e detrazioni d'imposta

1. Le aliquote, le detrazioni e le riduzioni d'imposta sono approvate annualmente con deliberazione del competente Organo, da adottarsi nei termini di cui all'art 54 del D. Lgs. 15.12.1997, n° 446 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le opzioni possibili in materia di fissazione di aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta, per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, sono riferite a quelle contenute negli articoli 6 ed 8 del D. Lgs. 504/92, nell'art. 3, comma 56 della L. 23.12.1996, n° 662, nell'art. 1, comma 5 della L. 27.12.1997, n° 449 e nell'art. 4, comma 1 D.L. n° 599/1996 (convertito con L. 556/96), nonché a successive disposizioni in materia. Le eventuali opzioni vengono individuate con la deliberazione di cui al comma precedente.
3. Le modalità ed i termini per la presentazione di istanze - laddove previste - ovvero di dichiarazioni sostitutive di certificazione o dell'atto di notorietà - da parte del contribuente - finalizzate all'ottenimento di agevolazioni, riduzioni e/o esenzioni, in conformità di quanto disciplinato nel successivo Titolo II, sono individuate con provvedimento del direttore dell'ufficio competente.

TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 4

Abitazione principale

1. L'unità immobiliare del soggetto passivo si considera «abitazione principale», se lo stesso vi dimora abitualmente e vi ha quindi stabilito, salvo prova contraria, la propria residenza anagrafica.
2. E' condizione essenziale per aver titolo alla detrazione di cui all'art. 8 comma 2 del D.Lgs. n.504/92, che sussista identità fra soggetto passivo d'imposta e soggetto residente nell'unità immobiliare.
3. Le agevolazioni previste per l'abitazione principale spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte e, in caso di più

contitolari ivi residenti, la detrazione deve essere suddivisa in parti uguali tra loro, a prescindere dalle quote di possesso.

4) Sono equiparate all'abitazione principale, sia per l'aliquota agevolata che per la detrazione:

a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

b) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che la stessa non risulti locata;

5) Sono equiparate all'abitazione principale, ai soli fini dell'aliquota agevolata:

a) l'unità immobiliare concessa in comodato o uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta, che la utilizzano quale loro abitazione principale, comprovata dalla residenza anagrafica.

Art. 5

Pertinenze dell'abitazione principale

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti delle abitazioni le loro pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. Tali agevolazioni operano a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento sull'abitazione, anche se in quota parte, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento sulla pertinenza, anche se in quota parte, e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

2. Si considerano pertinenze dell'abitazione principale, soltanto gli immobili appartenenti alle categorie catastali C2, C6 E C7 (cantina, garage, box o posto auto).

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano a tutte le unità immobiliari, come definite al comma 2, facenti parte dello stesso complesso immobiliare o limitrofe all'abitazione principale.

4. In alternativa a quanto stabilito nei commi 2 e 3, si riconosce l'applicazione delle medesime agevolazioni al solo garage o posto auto e limitatamente ad uno solo di essi, ubicato in luogo completamente diverso dall'abitazione principale.

5. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504/1992, ivi compresa la determinazione per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nel citato decreto legislativo. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi per questo aspetto l'agevolazione, di cui al comma 1, nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Art. 6

Fabbricati di interesse storico-artistico

Per la determinazione della base imponibile dei fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, del D.Lgs. 22.01.2004 n. 41, si assume la rendita (aumentata del 5 per cento), determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nel quale è sito il fabbricato. Ne consegue che se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria "A" la sua 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 18.

Per poter quantificare il valore, la rendita così risultante, va moltiplicata per cento, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo D. Ciò, in quanto, con il sistema suddetto di determinazione della rendita, il fabbricato è assimilato ad una abitazione.

In presenza di fabbricato parzialmente di interesse storico – artistico, dotato di unica rendita catastale, quale può derivare, a titolo esemplificativo, dalla fusione di due distinti e separati fabbricati, di cui uno solo riconosciuto di interesse storico – artistico, il valore imponibile dell'intero fabbricato è così determinato:

- per la porzione di fabbricato riconosciuta di interesse storico – artistico, si assumono i criteri stabiliti al precedente comma;
- per la porzione di fabbricato non di interesse storico – artistico, si assumono i criteri indicati all'art. 5 co. 2 del D. Lgs. n.504/92.

Ove il vincolo di interesse storico – artistico sia inerente la sola facciata dell'edificio ove insistono uno o più fabbricati, siffatto vincolo non determina l'estensione dell'agevolazione di cui al co. 1 alle predette unità immobiliari.

Art. 7 Riduzioni d'imposta

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 1 del D. Lgs. 504/92, come modificato dalla L. 662/96.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico o igienico-sanitario sopravvenuto, non superabile con interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitino di interventi di consolidamento, di restauro e risanamento conservativo e che, nel contempo, risultino - anche in parte - diroccati, pericolanti e/o fatiscenti.

3. Determinano inagibilità o inabitabilità del fabbricato o della singola unità immobiliare la presenza di una o più delle seguenti fattispecie:

a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con lesioni gravi, tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con lesioni gravi 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 ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;

d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.), non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati.

3 Bis. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).

4. Qualora il fabbricato in questione sia costituito da una o più unità immobiliari, individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento, anche se con diversa destinazione d'uso, le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

5. L'inagibilità o inabitabilità è accertata con le modalità di cui all'art. 8, comma 1 del D. Lgs. 504/92.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità dell'eventuale dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, presentata dal contribuente ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, avvalendosi del competente Ufficio Comunale ovvero mediante tecnici esterni all'Amministrazione, all'uopo incaricati.

Art. 8 Esenzioni

1. L'esenzione di cui al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c) del D.P.R. 22.12.1986, n° 917 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica soltanto ai fabbricati direttamente posseduti dai predetti soggetti, purché destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività istituzionale dell'Ente, ricompresa tra quelle di cui alla citata lettera i) dell'art.7, ed effettivamente utilizzati.

1 bis. Ai fini dell'esenzione di cui al comma precedente, si intendono effettivamente utilizzati dallo stesso soggetto possessore, sempre che il medesimo abbia i requisiti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c) del D.P.R. 22.12.1986, n. 917 e successive modifiche ed integrazioni, i fabbricati concessi a terzi (soggetti di cui al suddetto articolo 87, comprese le ONLUS), anche a titolo non gratuito, purchè l'attività in essi esercitata sia una delle attività istituzionali dello stesso soggetto possessore (soggetto passivo d'imposta).

2. Le condizioni di cui ai commi precedenti potranno essere attestate, da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000.

3. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

TITOLO III ADEMPIMENTI PERIODICI

Art. 9 Versamenti

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo, secondo le modalità e nei termini di cui all'art. 10 del D. Lgs. 504/92, così come modificato dal D.L. n° 223/2006, convertito dalla L. n° 248/2006.

2. Si considerano tuttavia regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare, anche per conto degli altri, a condizione che sia stata presentata dichiarazione o denuncia di variazione congiunta ed il versamento corrisponda comunque all'intera proprietà dell'immobile condiviso.

Art. 10 Differimento dei termini per i versamenti

1. Con atto dell'Organo competente i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e/o differiti, per tutti o solo per particolari categorie di soggetti passivi, interessate da:

- a) gravi calamità naturali;
- b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nel medesimo atto.

Art. 11 Dichiarazione

L'Art. 37, comma 53 del D.L. 223/2006, convertito dalla L. 248/2006, e integrato dall'art. 1, comma 174 della L. 296/2006 prevede che resta fermo l'obbligo di presentazione della 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. n° 463/1997, concernente la disciplina del Modello Unico Informatico (MUI).

Resta pertanto l'obbligo dichiarativo ai fini ICI relativamente alle seguenti casistiche:

- a) – Immobili che hanno perso o acquisito il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI
- b) – Immobili per i quali si dichiara l'inagibilità
- c) – Immobili per i quali si dichiara il vincolo di storicità (Art. 10 D. Lgs. n° 42/2004)
- d) – Immobili per i quali è stato stipulato contratto di locazione finanziaria
- e) – Immobili di Categoria "D" il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 , art. 5 del D. Lgs. 504/92
- f) – variazione del valore dell'area edificabile
- g) – terreno agricolo divenuto area edificabile e viceversa
- h) – area edificabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato

i) – area divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato (comma 6 art. 5 D. Lgs. 504/92).

TITOLO IV ACCERTAMENTI, CONTROLLI E RIMBORSI

Art. 12 Limitazioni al potere di accertamento

1. La Giunta Comunale potrà determinare, con apposita deliberazione, periodicamente e per zone omogenee di P.R.G., i «*valori venali*» in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento (inciso abrogato)...entro i limiti di cui al successivo comma 2, riducendo così la possibile insorgenza di contenzioso.

1-bis Tali valori hanno effetto, salvo diversa previsione di Legge, dal primo gennaio dell'anno successivo a quello di adozione della deliberazione che li approva. Per l'anno di imposta in corso alla data di approvazione della deliberazione di cui al comma 1, e per i precedenti, la base imponibile del tributo continua ad essere determinata in forza dei valori previsti dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. 504/92, con conseguente esercizio del potere di accertamento in conformità di quanto previsto dall'art. 11 del D. lgs. 504/92.

2. Qualora l'imposta dovuta in base a dichiarazione o denuncia di variazione su aree edificabili sia stata computata e versata su di un «*valore venale*» non inferiore al minimo predeterminato, per ciascuna zona omogenea, a norma del comma 1, l'Ufficio competente non farà luogo ad accertamento.

2 Bis. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1), al contribuente non spetta alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

3. La fattispecie di cui ai commi precedenti non preclude l'attivazione di procedimenti di accertamento - d'ufficio o in rettifica - in ipotesi di omissione di dichiarazione o denuncia ovvero per infedeltà, inesattezza, incompletezza delle medesime, relativamente a categorie di immobili diverse dalle *aree fabbricabili*.

Art. 13 Accertamento

1. In materia di accertamento del tributo si applicano, salvo quanto previsto ai commi successivi, le disposizioni di cui all'art. 11 del D. Lgs. 504/92, ai commi 161 e 162 dell'art. 1 della L. n° 296/2006, nonché quelle previste dal D. Lgs. 18.12.1997, n° 472 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Si applica l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19-6-1997, n. 218, come recepito nel relativo Regolamento comunale.

Art. 14

Potenziamento uffici tributari

3. Ai sensi dell'art. 3, comma 57 della L. 662/96, potrà essere individuata un'aliquota dei maggiori proventi conseguenti al recupero di evasione fiscale, da destinare a finanziare la copertura delle spese relative al potenziamento della struttura organizzativa, ed ai collegamenti con banche dati utili, nonché una percentuale degli stessi proventi da destinare alla costituzione di uno specifico fondo per l'erogazione di *compensi incentivanti* al personale addetto alle operazioni di controllo e di accertamento tributario, a mente dell'art. 59, comma 1, lettera p) del D. Lgs. 446/97.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 15

Norme di rinvio

Per quanto non derogato dal presente regolamento si rendono applicabili le disposizioni vigenti.

Art.16

Norma finale

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2008