

*Allegato alla deliberazione C.C. n. 25 del 26/11/2008*

**COMUNE DI MONTACUTO**

**PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

**UFFICIO TRIBUTI**

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

*(artt. 52 e 59, decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446)*

---

# INDICE

---

Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento

## **Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE**

Art. 2 - Fabbricati di interesse storico e artistico

Art. 3 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 4 - Costruzioni rurali

## **Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI**

Art. 5 - Aliquote, detrazioni e riduzioni d'imposta

Art. 6 - Abitazione principale

Art. 7 - Pertinenze dell'abitazione principale

Art. 8 - Abitazione a disposizione

Art. 9 - Agevolazioni per condizioni di disagio economico e sociale

Art. 10 - Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 11 - Esenzioni

## **Titolo III – VERSAMENTI, RIMBORSI E DICHIARAZIONI**

Art. 12 - Modalità di riscossione dell'imposta

Art. 13 - Versamenti effettuati dai contitolari

Art. 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

Art. 15 - Dichiarazione/comunicazione

## **Titolo IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO**

Art. 16 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree edificabili

Art. 17 - Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili

Art. 18 - Programmazione attività di controllo

Art. 19 - Compensi incentivanti per il personale addetto all'Ufficio Tributi

## **Titolo V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 20 - Disposizioni transitorie

Art. 21 - Disposizioni finali

## **ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52, comma 1 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. 75, 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. 18,00.

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 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 - NON EDIFICABILITA' DEI TERRENI POSSEDUTI E CONDOTTI DA COLTIVATORE DIRETTO O IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE**

1. A decorrere dal 1° gennaio 2009, 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. 504/1992, 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. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, a condizione che:

- 1) il reddito derivante dall'attività agricola sia superiore al 70% del reddito complessivo;
- 2) la quantità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare sia superiore al 50% del fabbisogno complessivo.

### **Costruzioni Rurali**

Sono "rurali" le case di abitazione che servono:

all'imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese

alle persone addette alla coltivazione della terra

ai familiari conviventi a loro carico

ai titolari di trattamenti pensionistici di attività lavorativa in agricoltura

ai lavoratori agricoli subordinati

alle società agricole di cui all'art. 2 del D.Lgs. 99/04 così come modificato dal D.Lgs. 101/05

### **Requisiti**

#### **A) Possesso**

Deve essere esercitato :

1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno

2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che, ad altro titolo, conduce il terreno cui l'immobile è asservito a condizione che rivestano la qualifica di imprenditore agricolo e siano iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della L. 508/93

3) da familiari conviventi, a loro carico, risultanti dalle certificazioni anagrafiche

4) soggetti titolari di trattamenti pensionistici a seguito di attività svolta nell'agricoltura

5) coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali

Per gli affittuari il possesso dell'immobile va documentato mediante apposito atto registrato

Per i comodatari, se i contratti sono verbali, non sussiste l'obbligo della registrazione tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti

#### **B) Utilizzazione**

L'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dei soggetti elencati nel punto A) sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricola nell'azienda a tempo

indeterminato, o se a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative non inferiore a 100 ( cento ), assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento avverso

delle persone addette all'attività di alpeggio in zone montane ( sono considerati comuni montani quelli individuati ai sensi della L. 31.01.1994 n. 97 ).

#### **C) Superficie poderale**

La superficie minima è di mq 10.000

Tale superficie viene ridotta a mq 3000 qualora sul terreno vengano praticate culture specializzate in serra, funghicoltura, coltura intensiva, ovvero il terreno insista in zona montana

#### **D) Reddito**

• Il Volume di affari derivante da attività agricola del soggetto conduttore del fondo, deve essere superiore al 50% del suo reddito complessivo; da tale reddito va però escluso il trattamento pensionistico erogato a seguito di attività svolta in agricoltura. Il limite del 50% si riduce al 25% nel caso di terreni montani.

#### **E) Tipologia**

L'abitazione non deve essere censita in categoria A/1 e A/8, nè presentare una delle caratteristiche di lusso di cui al D.M. 02/08/69, ancorchè censita in altre categorie del gruppo A.

#### **F) Ampiezza**

Vanno rispettati i limiti di consistenza dell'abitazione, definiti dall'art. 9, comma 5, del DL 557/93, nel caso di stesso nucleo familiare occupante più abitazioni, relativamente alle abitazioni diverse dalla prima

#### **G) Iscrizione**

Al registro delle imprese del soggetto conduttore dell'azienda che occupi un'abitazione.

Tale iscrizione non è richiesta per i familiari conviventi a carico, per i titolari di trattamenti pensionistici di attività lavorativa in agricoltura, per i lavoratori agricoli subordinati e coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali,

I requisiti di cui ai precedenti punti possono essere dimostrati anche ai sensi degli artt. 38 e 47 del DPR 28.12.2000 n. 445.

Tali dichiarazioni sono soggette a controllo.

#### **Unità immobiliari strumentali all'attività agricola**

Tali costruzioni devono essere censite nella categoria speciale "D/10

A titolo di esemplificazione si elencano:

- quelle connesse all'attività agrituristica;
- quelle connesse alle attività di trasformazione, manipolazione, conservazione, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;

Rispetto all'attività agrituristica, si ritengono compatibili con l'attività stessa, e, in genere, con la ruralità dell'immobile, la destinazione residenziale dell'unità immobiliare utilizzata dall'imprenditore quale abitazione, cui è attribuita una delle categorie del gruppo "A", escluso A1 e A8, e quelle che hanno caratteristiche di lusso, e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6 e C/7.

Per quanto riguarda le altre attività, vengono compresi gli immobili destinati a :

- ricovero animali;
- custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- protezione delle piante, conservazione, manipolazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Ovviamente tali attività devono essere rivolte ai prodotti agricoli ottenuti dalla coltivazione del fondo.

## **Requisiti per l'attività agrituristica**

I requisiti , oggettivi e soggettivi, che configurano e caratterizzano l'attività agricola sono:

- 1) l'esistenza di un'azienda agricola condotta da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del C.C.
- 2) l'espletamento di un'attività di ricezione ed ospitalità in strutture interne all'azienda suddetta
- 3) la prevalenza delle attività agricole ( dirette e connesse ) rispetto a quella di gestione dell'agriturismo
- 4) la somministrazione prevalente di prodotti propri o derivati da materie prime direttamente provenienti dal fondo

Di conseguenza gli immobili che possono avere la classificazione in D 10 sono quelli aventi carattere di ruralità in quanto immobili strumentali all'attività agricola- come quelli adibiti ad utilizzo ricettivo nella stessa abitazione dell'imprenditore agricolo- come quelli all'interno dell'azienda agricola, trasformati o costruiti ex novo, destinati esclusivamente alla ricezione ed ospitalità.

## **Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI**

### **ART. 5 - 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.

### **ART. 6 - ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, è equiparata all'abitazione principale, ai fini dell'applicazione della detrazione d'imposta:

- 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 locata.

2. Il soggetto passivo interessato dovrà documentare la proprietà o l'usufrutto e dichiararne il possesso con autocertificazione.

### **ART. 7 - ABITAZIONE A DISPOSIZIONE**

1. Ai fini dell'applicazione delle aliquote dell'Imposta Comunale sugli Immobili, s'intende per "abitazione a disposizione" (o "seconda casa" o "abitazione posseduta in aggiunta all'abitazione principale") l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) che risulti:

- a) non utilizzata come dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, avendo gli stessi la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, sia quest'ultima posseduta in proprietà, in locazione o in comodato;
- b) non rientrante nelle ipotesi di abitazione principale previste all'articolo 6.

### **ART. 8 - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste in materia di abitazione principale, si considera pertinenza dell'abitazione principale l'unità immobiliare classificata nella categoria catastale C/6 (a titolo esemplificativo: garage, box) destinata ed effettivamente utilizzata in modo durevole a servizio dell'abitazione, anche se distintamente iscritta in catasto. L'assimilazione opera limitatamente ad una unità immobiliare alle seguenti condizioni:

- a) che la pertinenza, anche se collocata in una diversa particella catastale, insista sul territorio comunale e non risulti asservita ad altra unità appartenente al medesimo od altro soggetto;
- b) che il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora e possiede la residenza anagrafica, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza.

### **ART. 9 - AGEVOLAZIONI PER CONDIZIONI DI DISAGIO ECONOMICO E SOCIALE**

1. Con la deliberazione di cui al precedente articolo 5 è prevista, ai sensi dell'articolo 8, comma

3, del D.Lgs. n. 504/1992, un'agevolazione sotto forma di riduzione ovvero di ulteriore detrazione d'imposta per l'abitazione principale, di cui possono usufruire i seguenti soggetti passivi che si trovano in condizioni di disagio economico e sociale:

a) nuclei familiari al cui interno è presente un portatore di handicap.

2. L'agevolazione spetta qualora si verifichino le seguenti condizioni:

- ◆ che il contribuente e gli altri componenti il nucleo possiedano su tutto il territorio nazionale un'unica unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze e che nella stessa abbiano acquisito la residenza anagrafica;
- ◆ che l'unità immobiliare sia classificata o classificabile in una classe compresa tra A/3 e A/6;
- ◆ che il nucleo familiare abbia un reddito imponibile IRPEF riferito all'anno d'imposta precedente non superiore alla pensione minima.

3. 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 seconda rata I.C.I. La domanda, una volta presentata, ha effetto anche per le annualità successive, qualora permangono invariate le condizioni per usufruire dell'agevolazione. In caso contrario il contribuente è tenuto a comunicare, entro il medesimo termine di scadenza del pagamento della seconda rata I.C.I., il venir meno delle condizioni per l'agevolazione.

4. 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 INABITABILI**

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 a condizione che:

1) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);

2) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457;

3) 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. 445/2000. 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.

## **ART. 11 - ESENZIONI**

1. Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 504/1992, si stabilisce che sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, dal clero, nonché dai consorzi tra enti territoriali ed altri enti individualmente esenti, non destinati esclusivamente a compiti istituzionali, nonché i terreni agricoli in zona montana.

## **Titolo III – VERSAMENTI, RIMBORSI E DICHIARAZIONI**

### **ART. 12 - MODALITA' DI RISCOSSIONE DELL'IMPOSTA**

1. In aggiunta alle modalità di versamento dell'imposta tramite concessionario della riscossione previste dall'articolo 10, comma 3, del D.Lgs. n. 504/92, si stabilisce che i versamenti dell'imposta comunale sugli immobili effettuati in autotassazione ovvero a seguito di provvedimento di accertamento e/o irrogazione sanzioni emesso dal Comune, sono eseguiti mediante:

- modello F24.

2. Sono considerati comunque validi, purché tempestivamente eseguiti alle prescritte scadenze, i versamenti eseguiti presso concessionario della riscossione non competente ed accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata.

### **ART. 13 - VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI**

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 1, a decorrere dal 1° gennaio 2009 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.

### **ART. 14 - RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ DI AREA**

1. E' riconosciuto il diritto al rimborso dell'imposta versata sulle aree successivamente dichiarate in edificabili a condizione che :

a) l'inedificabilità risulti da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti) ovvero da vincoli permanenti imposti da leggi nazionali o regionali definitivamente approvate;

b) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;

c) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui alla lettera a);

d) comunque non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

2. L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:

a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'intera imposta versata;

b) per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime d'impresa, è rimborsata

l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.

3. Sull'importo dell'imposta da rimborsare, determinata ai sensi del comma 2, sono corrisposti gli interessi nella misura legale.

4. L'istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1. Il rimborso compete dalla data dell'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e, comunque, per non più di cinque periodi d'imposta durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.

## **ART. 15 - DICHIARAZIONE/COMUNICAZIONE**

1. A decorrere dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali di cui all'articolo 37, comma 54, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, accertata mediante provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, viene soppresso l'obbligo di presentazione:

- della dichiarazione di cui all'articolo 10, comma 4, del D.Lgs. n. 504/1992;
- della comunicazione di cui all'articolo 59, comma 1, lettera l), n. 1, del D.Lgs. n. 446/1997.

2. Resta in ogni caso fermo, per il contribuente, l'obbligo di presentare la dichiarazione nei seguenti casi:

a) quando gli elementi rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dipendano da atti per i quali non si applicano le procedure telematiche di cui all'articolo 3-*bis*, del D.Lgs. n. 463/1997 (modello unico informatico);

b) presenza di riduzioni d'imposta.

## **Titolo IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO**

### **ART. 16 - LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO SULLE AREE FABBRICABILI**

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.

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 abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi determinati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. 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.

5. 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. 17 - 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. In sede di prima determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili la Giunta Comunale può costituire una commissione, 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.

3. 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. 18 - PROGRAMMAZIONE ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

1. L'attività di controllo resta nella piena disponibilità del Responsabile del Servizio che la attua a norma di legge.

#### **ART. 19 - COMPENSI INCENTIVANTI PER IL PERSONALE ADDETTO ALL'UFFICIO TRIBUTI**

1. In relazione al disposto dell'art. 3, comma 57 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e dell'articolo 59, comma 1, lettera p), del D.Lgs. n. 446/1997, è istituito un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributi del Comune.

2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato annualmente con l'accantonamento di una percentuale non inferiore al 10% e non superiore al 30% delle somme complessivamente riscosse a titolo di imposta comunale sugli immobili.

3. 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. 20 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. Fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, accertata mediante provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, resta fermo, per il contribuente, l'obbligo di presentare:

- la dichiarazione prevista dall'articolo 10, comma 4, del D.Lgs. n. 504/1992.

### **ART. 21 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2009.

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.