



COMUNE DI TORRITA DI SIENA

◆◆◆  
Provincia di Siena

REGOLAMENTO  
DELL'IMPOSTA COMUNALE  
SUGLI IMMOBILI

I.C.I.

Regolamento: Approvato con D.C.C. n. 3 del 28/01/99  
Modificato con: D.C.C. n. 9 del 26/02/01  
D.C.C. n. 2 del 28/02/02  
D.C.C. n. 91 del 22/12/04  
D.C.C. n. 13 del 17/03/05  
D.C.C. n. 10 del 30/03/07  
D.C.C. n. 12 del 31.03.2008

## **ART. 1**

### **AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 dei D.Lgs. 15 dicembre 1997.n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili - I.C.I., di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni e nel rispetto di quanto previsto dalla Legge 27/07/2000, n.212 .

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## **ART. 2**

### **IMMOBILI UTILIZZATI DA ENTI NON COMMERCIALI**

1. Ai sensi del c. 1, lett. c), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, si stabilisce che l'esenzione dall'ICI, prevista all'art. 7, c. 1, lett. i), del D.Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, compete esclusivamente per i fabbricati, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale, secondo quanto previsto all'art. 87 c. 1 lett. C) del T.U. delle Imposte sui redditi, approvato con d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917.

## **ART. 3**

### **PERTINENZE DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI**

1. Ai sensi dell'art. 59, 1° c., lett. d) del d.lgs. 446/97, le cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti che costituiscono pertinenza di un'abitazione principale usufruiscono della aliquota ridotta prevista per la stessa, purchè ci sia coincidenza nella titolarità con l'abitazione principale e l'utilizzo avvenga da parte del proprietario o titolare del diritto reale di godimento.

2. Sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, anche non appartenenti allo stesso fabbricato. Alla pertinenza si applica la detrazione solo per la

quota eventualmente non già assorbita dall'abitazione principale.

3. Le pertinenze di cui trattasi non potranno essere di numero superiore ad una per ogni abitazione principale.

### **ART. 3 Bis**

#### **ABITAZIONE PRINCIPALE**

**1.** E' considerata abitazione principale, ai sensi dell'art.8, comma 2°, del D.Lgs. n.504/1992, quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari hanno dimora abituale, intendendosi per tale, salvo prova contraria, la residenza anagrafica.

**2.** In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale:

- 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;
- b) Due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'U.T.E. regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulti essere stata presentata la richiesta di variazione;

**3.** Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, anche mediante dichiarazione sostitutiva.

**4. A norma del D.L. 27/05/2008 n. 93 a decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'Imposta Comunale sugli Immobili di cui al D.Lgs. 504/1992, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, nonché quelle unità immobiliari che da regolamento o da delibera sono ad essa equiparate.**

### **ART. 3 Ter**

#### **DETRAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, si detraggono € 103,29 fino a concorrenza del suo ammontare, rapportato al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Tale detrazione può essere elevata fino ad € 258,23 e concessa anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del competente organo comunale.
2. **Abrogato.**
3. **Abrogato.**

### **ART. 4**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE**

#### **AREE FABBRICABILI**

1. L'Amministrazione, con specifico provvedimento, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali.

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal c. 5, art. 5, del D.Lgs. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore e quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi dei c. 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. **ABROGATO**

**5.** Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ad agli interventi di recupero di cui al c. 6 dell'art.5, del D.Lgs. 504/1992.

**6.** I valori delle aree fabbricabili, ai fini degli accertamenti, sono determinati dalla Giunta Comunale e valgono anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di Previsione. In tal caso vi provvederà, su proposta dell'Ufficio tecnico, avendo riguardo alla zona di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla superficie fondiaria, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dell'area necessari per la costruzione ai prezzi medi levati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

## **ART. 5**

### **MODALITA' DI VERSAMENTO**

**1.** L'imposta deve essere corrisposta mediante versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il comune ovvero su apposito c/c postale intestato al predetto concessionario; al fine di agevolare il pagamento il concessionario invia ai contribuenti moduli prestampati per il versamento.

**2.** Vengono considerati validi anche i versamenti I.C.I.:

- effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché l'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento;
- effettuati dagli eredi a nome del defunto, purché relativi al periodo dell'imposta corrispondente all'anno del decesso e purché il versamento sia regolarmente effettuato;
- effettuati a favore di un altro comune o a Concessionario della riscossione non competente, purché il contribuente si attivi per la regolarizzazione dell'errore entro 6 mesi dalla verifica dello stesso.

**3.** L'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso dovrà essere versata in due rate delle quali la prima, entro il 16 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente; la seconda rata deve essere versata dal 1° al

16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta, in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

## **ART. 6**

### **ALLOGGIO NON LOCATO O DI RESIDENZA SECONDARIA**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato o di residenza secondaria", l'unità immobiliare non destinata ad abitazione principale, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A10), utilizzabile a fini abitativi, tenuta a disposizione dal possessore per uso personale diretto.

## **ART. 7**

### **FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO**

1. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente, dalla data di inizio dell'utilizzazione. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **ART. 8**

### **RIDUZIONI DI IMPOSTA**

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 solare durante il quale sussistono tali condizioni. L'inabitabilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere

costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari; in quest'ultimo caso le riduzioni di imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

**2.** Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:

- Immobili che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettera c) e d) della Legge 5 agosto 1978 n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento edilizio comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

**3.** L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- 1) Mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con spese a carico del proprietario;
- 2) Da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4.1.1968 n. 15.

Il Comune si riserva, comunque, di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del precedente comma, mediante verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero da tecnici libero professionisti all'uopo incaricati.

La perizia o la dichiarazione di cui al comma precedente devono essere allegate alla dichiarazione ICI da presentare entro i termini previsti dal presente regolamento.

## **Art.9**

### **ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA**

**1.** L'attività di accertamento dell'imposta viene svolta ai sensi degli artt. 11 e 14 del D.lgs.504/92 e successive modifiche ed integrazioni, con applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente e nei termini di prescrizione previsti dall'art.1, comma 161, della Legge 27 dicembre 2006, n°296.

## **ART.10**

### **DIFFERIMENTO DEI TERMINI E VERSAMENTI RATEALI**

## **DELL'IMPOSTA**

1. Ai sensi dell'art. 59, 1° c., lett. o), del d.lgs. 446/97 il Responsabile della gestione del tributo, nel caso si verifichino le condizioni sottoriportate, può stabilire con proprio provvedimento motivato:

- a) il differimento e la rateizzazione del pagamento di una rata ICI in scadenza nel caso di calamità naturali di grave entità;
- b) di prorogare il pagamento dell'annualità, su specifica richiesta del contribuente in condizioni economiche di particolare disagio. Nel caso di accertamento riguardante più anni d'imposta, qualora l'importo complessivo, comprensivo di sanzioni ed interessi, dovuto da soggetti titolari di pensione sociale o da soggetti che si trovino in condizioni economiche disagiate, sia superiore ad € 1.032,91 sempre su richiesta del contribuente, può essere rateizzato.

2. Per quanto riguarda le modalità ed i termini per la concessione della rateizzazione, si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento delle Entrate Tributarie e dalla normativa vigente.

### **Art. 11**

#### **TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE**

1. Ai sensi del comma 53, dell'art.37 del D.L. 04 luglio 2006, n.223, convertito in Legge 04 agosto 2006, n.248 è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio, emanato in data 18 dicembre 2007.

2. Resta l'obbligo della presentazione della dichiarazione I.C.I. nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche relative al "Modello Unico Informatico" (MUI).

3. La dichiarazione deve essere consegnata o spedita in busta bianca a mezzo raccomandata postale senza ricevuta di ritorno all'ufficio tributi del comune entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi relativamente all'anno in cui le modifiche si sono verificate.

Il modello di dichiarazione da utilizzare è quello approvato annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

**4.** Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura.

Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

## **Art. 12**

### **ATTIVITA' DI CONTROLLO**

**1.** *ABROGATO*

**2.** La Giunta ed il Funzionario Responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

**3.** La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessari agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

## **Art. 13**

### **COMPENSI INCENTIVANTI**

**1.** A partire dall'anno 2001, ai sensi del D.Lgs. 446/1997, art. 59 - comma 1° - lett. p), al fine di incentivare l'attività di controllo, viene erogata al personale di ruolo in servizio che ha partecipato all'attività di accertamento di evasione ICI, una quota percentuale pari al 4 (quattro) delle somme regolarmente riscosse nell'anno precedente e non contestate, a seguito dell'emissione di avvisi di liquidazione e accertamento.

**2.** La percentuale come sopra individuata per l'anno 2001, potrà essere rivista con apposito atto deliberativo dell'organo di competenza. In mancanza di tale apposito atto si applica la percentuale dell'anno precedente.

#### **ART. 14**

##### **SANZIONI ED INTERESSI**

**1.** Si applicano le sanzioni ai sensi dei D.Lgss. del 18/12/1997 nn. 471/472/473, così come modificati dal D.Lgs. 05/06/1998 n.203 e successive modifiche.

**2.** La contestazione delle violazioni di cui ai commi precedenti deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo e quello in cui la violazione è stata commessa.

**3.** Relativamente al tasso di interesse da calcolare ai fini dell'attività di accertamento e di rimborso si fa riferimento a quanto previsto nel Regolamento delle Entrate Tributarie.

#### **Art. 15**

##### **PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO**

**1.** Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### **Art. 16**

##### **ENTRATA IN VIGORE**

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

#### **Art. 17**

##### **NORME DI RINVIO**

**1.** Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 31.12.1992 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni, tenuto conto del Regolamento delle Entrate Tributarie, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.