



COMUNE DI GENOVA

COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE PER IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GENOVA

Estremi di presentazione della comunicazione Riservato all'Ufficio

DATI RELATIVI AL CONTRIBUENTE O RAPPRESENTANTE LEGALE

Il/la sottoscritto/a Cognome _____ Nome _____ Nato/a a: _____ il: __/__/__

residente in Via _____ N. _____ int. _____ Comune _____ Prov. _____

CAP _____ Codice Fiscale

Telefono: fisso _____ cell _____ Sesso M F

- nella sua qualità di
- proprietario
 - titolare di diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, superficie
 - concessionario di beni demaniali
 - locatario di beni concessi in leasing
 - legale rappresentante del soggetto passivo di imposta :

(Cognome e nome o ragione sociale) _____

Codice fiscale o partita iva

Sede Legale Via _____ N _____ C.A.P. _____ Comune _____ Prov. _____

COMUNICA:

che è intervenuta la seguente variazione relativamente ai seguenti immobili:

- 1 acquisizione
- (barrare una sola casella) cessione
- modifica valore catastale dell'immobile (categoria, classe, vani)
- modifica detrazioni, riduzioni, esenzioni
- modifica quota di possesso

Data da cui decorre la variazione : __/__/__

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Indirizzo: _____ N° _____ int. _____ Quota di possesso (in %): _____

Tipo:

- fabbricato ***Valore presunto** SI NO *** barrare casella solo in caso di fabbricati**
- terreno **Valore in Euro** _____ / _____
- area fabbricabile
- fabbricato con valore desumibile dalle scritture contabile

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

FABBRICATO

| Sezione | Foglio | Numero | Subalterno | Categ. | Classe |
|---------|--------|--------|------------|--------|--------|
| | | | | | |

TERRENO O AREA FABBRICABILE

| Sezione | Foglio | Numero |
|---------|--------|--------|
| | | |

Conduzione agricola diretta *

SI

NO

* barrare la casella solo in caso di terreni agricoli

Abitazione principale **

SI

NO

**barrare la casella solo in caso di immobili di categoria A escluso A10

Inagibilità o inabitabilità

SI

NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / ___

Immobile storico

SI

NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / ___

Esclusione e/o esenzione

SI

NO

2

acquisizione

(barrare una sola casella)

cessione

modifica valore catastale dell'immobile (categoria, classe, vani)

modifica detrazioni, riduzioni, esenzioni

modifica quota di possesso

Data da cui decorre la variazione : ___ / ___ / ___

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Indirizzo: _____ N° _____ int. _____ Quota di possesso (in %): _____

Tipo:

fabbricato

*Valore presunto

SI

NO

* barrare casella solo in caso di fabbricati

terreno

Valore in Euro _____ / _____

area fabbricabile

fabbricato con valore desumibile dalle scritture contabile

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

FABBRICATO

| Sezione | Foglio | Numero | Subalterno | Categ. | Classe |
|---------|--------|--------|------------|--------|--------|
| | | | | | |

TERRENO O AREA FABBRICABILE

| Sezione | Foglio | Numero |
|---------|--------|--------|
| | | |

Conduzione agricola diretta *

SI

NO

* barrare la casella solo in caso di terreni agricoli

Abitazione principale **

SI

NO

**barrare la casella solo in caso di immobili di categoria A escluso A10

Inagibilità o inabitabilità

SI

NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / ___

Immobile storico

SI

NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / ___

Esclusione e/o esenzione

SI

NO

Data ___ / ___ / ___

Firma _____

ORIGINALE PER IL COMUNE



COMUNE DI GENOVA

COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE PER IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GENOVA

Estremi di presentazione della comunicazione Riservato all'Ufficio

DATI RELATIVI AL CONTRIBUENTE O RAPPRESENTANTE LEGALE

Il/la sottoscritto/a Cognome _____ Nome _____ Nato/a a: _____ il: __/__/__

residente in Via _____ N. _____ int. _____ Comune _____ Prov. _____

CAP _____ Codice Fiscale

Telefono: fisso _____ cell _____ Sesso M F

- nella sua qualità di
- proprietario
 - titolare di diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, superficie
 - concessionario di beni demaniali
 - locatario di beni concessi in leasing
 - legale rappresentante del soggetto passivo di imposta :

(Cognome e nome o ragione sociale) _____

Codice fiscale o partita iva

Sede Legale Via _____ N _____ C.A.P. _____ Comune _____ Prov. _____

COMUNICA:

che è intervenuta la seguente variazione relativamente ai seguenti immobili:

- 1 acquisizione
- (barrare una sola casella) cessione
- modifica valore catastale dell'immobile (categoria, classe, vani)
- modifica detrazioni, riduzioni, esenzioni
- modifica quota di possesso

Data da cui decorre la variazione : __/__/__

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Indirizzo: _____ N° _____ int. _____ Quota di possesso (in %): _____

Tipo:

- fabbricato ***Valore presunto** SI NO *** barrare casella solo in caso di fabbricati**
- terreno **Valore in Euro** _____ / _____
- area fabbricabile
- fabbricato con valore desumibile dalle scritture contabile

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

FABBRICATO

| Sezione | Foglio | Numero | Subalterno | Categ. | Classe |
|---------|--------|--------|------------|--------|--------|
| | | | | | |

TERRENO O AREA FABBRICABILE

| Sezione | Foglio | Numero |
|---------|--------|--------|
| | | |

Conduzione agricola diretta *

 SI

 NO

* barrare la casella solo in caso di terreni agricoli

Abitazione principale **

 SI

 NO

**barrare la casella solo in caso di immobili di categoria A escluso A10

Inagibilità o inabitabilità

 SI

 NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / _____

Immobile storico

 SI

 NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / _____

Esclusione e/o esenzione

 SI

 NO

2

acquisizione

(barrare una sola casella)

cessione

modifica valore catastale dell'immobile (categoria, classe, vani)

modifica detrazioni, riduzioni, esenzioni

modifica quota di possesso

Data da cui decorre la variazione : ___ / ___ / _____

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Indirizzo: _____ N° _____ int. _____ Quota di possesso (in %): _____

Tipo:

fabbricato

*Valore presunto

 SI

 NO

* barrare casella solo in caso di fabbricati

terreno

Valore in Euro _____ / _____

area fabbricabile

fabbricato con valore desumibile dalle scritture contabile

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

FABBRICATO

| Sezione | Foglio | Numero | Subalterno | Categ. | Classe |
|---------|--------|--------|------------|--------|--------|
| | | | | | |

TERRENO O AREA FABBRICABILE

| Sezione | Foglio | Numero |
|---------|--------|--------|
| | | |

Conduzione agricola diretta *

 SI

 NO

* barrare la casella solo in caso di terreni agricoli

Abitazione principale **

 SI

 NO

**barrare la casella solo in caso di immobili di categoria A escluso A10

Inagibilità o inabitabilità

 SI

 NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / _____

Immobile storico

 SI

 NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / _____

Esclusione e/o esenzione

 SI

 NO

Data ___ / ___ / _____

Firma _____

COPIA PER L'ELABORAZIONE MECCANOGRAFICA



COMUNE DI GENOVA

COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE PER IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GENOVA

Estremi di presentazione della comunicazione Riservato all'Ufficio

DATI RELATIVI AL CONTRIBUENTE O RAPPRESENTANTE LEGALE

Il/la sottoscritto/a Cognome _____ Nome _____ Nato/a a: _____ il: __/__/__

residente in Via _____ N. _____ int. _____ Comune _____ Prov. _____

CAP _____ Codice Fiscale

Telefono: fisso _____ cell _____ Sesso M F

- nella sua qualità di
- proprietario
 - titolare di diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, superficie
 - concessionario di beni demaniali
 - locatario di beni concessi in leasing
 - legale rappresentante del soggetto passivo di imposta :

(Cognome e nome o ragione sociale) _____

Codice fiscale o partita iva

Sede Legale Via _____ N _____ C.A.P. _____ Comune _____ Prov. _____

COMUNICA:

che è intervenuta la seguente variazione relativamente ai seguenti immobili:

- 1 acquisizione
- (barrare una sola casella) cessione
- modifica valore catastale dell'immobile (categoria, classe, vani)
- modifica detrazioni, riduzioni, esenzioni
- modifica quota di possesso

Data da cui decorre la variazione : __/__/__

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Indirizzo: _____ N° _____ int. _____ Quota di possesso (in %): _____

Tipo:

- fabbricato ***Valore presunto** SI NO *** barrare casella solo in caso di fabbricati**
- terreno **Valore in Euro** _____ / _____
- area fabbricabile
- fabbricato con valore desumibile dalle scritture contabile

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE**FABBRICATO**

| Sezione | Foglio | Numero | Subalterno | Categ. | Classe |
|---------|--------|--------|------------|--------|--------|
| | | | | | |

TERRENO O AREA FABBRICABILE

| Sezione | Foglio | Numero |
|---------|--------|--------|
| | | |

Conduzione agricola diretta *

 SI NO

* barrare la casella solo in caso di terreni agricoli

Abitazione principale **

 SI NO

**barrare la casella solo in caso di immobili di categoria A escluso A10

Inagibilità o inabitabilità

 SI NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / ___

Immobile storico

 SI NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / ___

Esclusione e/o esenzione

 SI NO 2

acquisizione

(barrare una sola casella)

cessione

modifica valore catastale dell'immobile (categoria, classe, vani)

modifica detrazioni, riduzioni, esenzioni

modifica quota di possesso

Data da cui decorre la variazione : ___ / ___ / ___

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Indirizzo: _____ N° _____ int. _____ Quota di possesso (in %): _____

Tipo:

fabbricato

*Valore presunto

 SI NO

* barrare casella solo in caso di fabbricati

terreno

Valore in Euro _____ / _____

area fabbricabile

fabbricato con valore desumibile dalle scritture contabile

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE**FABBRICATO**

| Sezione | Foglio | Numero | Subalterno | Categ. | Classe |
|---------|--------|--------|------------|--------|--------|
| | | | | | |

TERRENO O AREA FABBRICABILE

| Sezione | Foglio | Numero |
|---------|--------|--------|
| | | |

Conduzione agricola diretta *

 SI NO

* barrare la casella solo in caso di terreni agricoli

Abitazione principale **

 SI NO

**barrare la casella solo in caso di immobili di categoria A escluso A10

Inagibilità o inabitabilità

 SI NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / ___

Immobile storico

 SI NO

N° decreto _____ data: ___ / ___ / ___

Esclusione e/o esenzione

 SI NO

Data ___ / ___ / ___

Firma _____

COPIA PER IL CONTRIBUENTE



COMUNE DI GENOVA

NUOVI MODELLI VARIAZIONI ICI

Da quest'anno il Comune di Genova ha stabilito di sostituire l'obbligo della presentazione della dichiarazione su modello ministeriale con l'obbligo della presentazione della comunicazione.

Tale disposizione è valida solo per gli immobili situati nel territorio del Comune di Genova.

La comunicazione deve essere presentata al Comune entro 60 giorni dalla data dell'avvenuta variazione, utilizzando il modello comunale. Potrà essere presentata all'Ufficio, spedita per raccomandata semplice o inviata per via telematica.

IMPORTANTE: Le comunicazioni relative alle variazioni intervenute nel periodo decorrente dal 1 gennaio 2002 al 30.11.2002, potevano essere presentate entro il 31.12.2002.

SOMMARIO

| | |
|--|---|
| 1) IN QUALI CASI OCCORRE PRESENTARE LA COMUNICAZIONE ICI | 2 |
| 2) CHI DEVE PRESENTARE LA COMUNICAZIONE | 3 |
| 3) DOVE PRESENTARE LA COMUNICAZIONE | 4 |
| 4) MODALITÀ DI COMPILAZIONE..... | 4 |
| Generalità:..... | 4 |
| Frontespizio..... | 4 |
| Compilazione dei quadri descrittivi degli immobili | 6 |
| Firma e modelli aggiuntivi..... | 8 |
| APPENDICE..... | 9 |

1) IN QUALI CASI OCCORRE PRESENTARE LA COMUNICAZIONE ICI

La comunicazione deve essere presentata in caso di variazione del soggetto passivo, in particolare in caso di acquisti o vendite, oppure di variazioni nella struttura o destinazione dell'immobile che hanno determinato un diverso debito di imposta. In particolare deve essere presentata la comunicazione se si verifica una delle seguenti situazioni:

- gli immobili sono stati trasferiti o su di essi è stato costituito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie ovvero sono stati oggetto di locazione finanziaria.

Nota bene: *Si evidenzia che è un diritto reale di abitazione quello spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile nonché quello del socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa) sull'alloggio assegnatoli, ancorchè in via provvisoria, e quello dell'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessa in locazione con patto di futura vendita. Soggetto passivo dell'ICI è anche l'assegnatario delle abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della Legge n. 1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnate con patto di riscatto.*

- gli immobili hanno perso od acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI;
- gli immobili hanno cambiato caratteristiche (esempio terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa, area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato, area divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato, fabbricato la cui rendita catastale deve essere cambiata a seguito di modificazioni strutturali, costruzione che ha perso la caratteristica della ruralità);
- il valore dell'area fabbricabile è variato;
- è avvenuta nel corso dell'anno scorso la stipulazione di un contratto di locazione finanziaria, riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992, poiché, in tal caso, dal 1° gennaio c.a. si è avuta la variazione della soggettività passiva, da dichiarare con una comunicazione entro i 60 gg. successivi alla variazione.

ATTENZIONE

*Si richiama l'attenzione sulla circostanza che ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18 ottobre 2001, n. 383, per le **successioni aperte** a partire dalla data di entrata in vigore della stessa, e cioè **dal 25 ottobre 2001**, gli eredi ed i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione o la comunicazione ai fini dell'ICI.*

2) CHI DEVE PRESENTARE LA COMUNICAZIONE

I mutamenti di soggettività passiva nel corso dell'anno, qualunque ne sia la causa (ad esempio, a seguito di vendita, locazione finanziaria, donazione, costituzione od estinzione dei cennati diritti reali di godimento) devono essere dichiarati, separatamente, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo e sia da chi ha iniziato ad esserlo.

Un'eccezione è costituita dalle successioni per causa di morte aperte dopo il 25 ottobre 2001, per le quali si rinvia al paragrafo precedente, alla voce Attenzione.

Le modificazioni strutturali o di destinazione dell'immobile determinanti un diverso debito di imposta, intervenute nel corso dell'anno, devono essere dichiarate dal soggetto passivo, cioè dal titolare del diritto di proprietà piena oppure, se l'immobile è gravato da diritto reale di godimento o è oggetto di locazione finanziaria, dall'usufruttuario, enfiteuta, superficiario, locatario finanziario, oppure dal concessionario di aree demaniali, che, ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è soggetto passivo del tributo.

Soggetto passivo del tributo è anche il gestore dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi delle disposizioni del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410.

Nota bene:

- *Il diritto di abitazione che fa scattare l'obbligo della presentazione della comunicazione ICI è un diritto reale di godimento che non va confuso col diritto di servirsi dell'immobile per effetto di un contratto di locazione, affitto o comodato. Il locatario, l'affittuario o il comodatario non hanno alcun obbligo per quanto riguarda l'ICI.*
- *Nel caso che più persone siano titolari di diritti reali sull'immobile (es.: più proprietari; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è tenuto a dichiarare la quota ad esso spettante.*
- *La comunicazione deve essere presentata anche dai residenti all'estero che posseggono immobili nel Comune di Genova.*

Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile accatastate in via autonoma (o di cui è stato chiesto l'accatastamento in via autonoma) la comunicazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condòmini. Qualora l'amministrazione riguardi più condòmini, per ciascuno di essi va presentata una distinta comunicazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore.

Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427, il versamento dell'ICI è effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione.

Per le variazioni che non richiedono la presentazione della comunicazione, vedere l'Appendice (Paragrafo 1).

3) DOVE PRESENTARE LA COMUNICAZIONE

La comunicazione deve essere presentata al Comune di Genova entro 60 giorni dalla data dell'avvenuta variazione, utilizzando il modello approvato con determinazione dirigenziale. Potrà essere presentata all'Ufficio, spedita per raccomandata o inviata per via telematica. Se l'immobile è situato nel territorio di più Comuni, lo si considera interamente situato nel Comune nel quale si trova la maggior parte della sua superficie.

4) MODALITÀ DI COMPILAZIONE

Generalità:

La prima parte del modello ICI è dedicata all'indicazione del Comune destinatario e dei dati identificativi del contribuente oppure del rappresentante legale, qualora diverso dal contribuente; la seconda è destinata alla descrizione degli immobili per i quali sussiste l'obbligo della comunicazione (e cioè non tutti gli immobili posseduti, ma solo quelli che hanno subito variazioni nel corso dell'anno).

Il modello di comunicazione è composto di tre esemplari, di cui uno per il Comune, un secondo necessario per l'elaborazione meccanografica e un terzo riservato al contribuente.

La compilazione va effettuata con la massima chiarezza (a macchina o a mano a carattere stampatello) e ciascun esemplare deve contenere i medesimi dati; se viene utilizzata la carta carbone, deve essere assicurata la leggibilità nonché l'esatto allineamento dei dati alle singole voci.

Si consiglia, inoltre, di conservare la "copia per il contribuente", che risulterà necessaria, oltre che per motivi di documentazione personale, per la compilazione di eventuali comunicazioni per gli anni successivi.

I modelli possono essere ritirati gratuitamente presso gli uffici comunali.

Frontespizio

Sul frontespizio è indicato il Comune destinatario della comunicazione cioè, quello sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie degli immobili dichiarati.

Nel **quadro dedicato al "contribuente"** (da compilare sempre) devono essere riportati i dati identificativi di chi ha posseduto (a titolo di proprietà piena oppure a titolo di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, locazione finanziaria,

concessione su aree demaniali) nel corso dell'anno, gli immobili denunciati. In particolare deve essere dichiarata (barrando una sola casella) la qualità del titolo di possesso.

Il quadro è unico e serve sia per le persone fisiche che per le società, gli enti pubblici o privati, le associazioni o fondazioni, i condomini, ecc.

Le persone non residenti in Italia devono indicare, nello spazio riservato alla residenza, lo Stato estero di residenza con la specificazione della relativa località ed indirizzo.

In caso di presentazione della comunicazione da parte del legale rappresentante di società, enti pubblici o privati, associazioni o fondazioni devono essere indicati i dati del rappresentante legale nei "dati relativi al contribuente o rappresentante legale", deve essere barrata la casella rappresentante legale e devono essere indicati nei dati relativi al soggetto passivo i dati della società o altro ente (il codice fiscale o partita iva e la sua denominazione o ragione sociale nonché l'indirizzo della sede legale).

In caso di presentazione della comunicazione da parte dell'amministratore del condominio per le parti comuni dell'edificio devono essere indicati i dati dell'amministratore nei dati relativi al contribuente o rappresentante legale, deve essere barrata la casella rappresentante legale e devono essere indicati nei dati relativi al soggetto passivo i dati del condominio (il codice fiscale del condominio e la sua denominazione nonché l'indirizzo del condominio stesso).

Questo quadro deve essere compilato anche nei casi in cui il contribuente sia rappresentato o in forza della legge o a seguito di titolo negoziale; in particolare, va compilato: dal rappresentante legale o negoziale, dal socio amministratore, dal commissario giudiziale, dal liquidatore in caso di liquidazione volontaria, dal curatore fallimentare e dal commissario liquidatore, in caso di liquidazione coatta amministrativa.

In particolare, in caso di fusione, il rappresentante legale della società incorporante (o risultante) dovrà provvedere a presentare la propria comunicazione per denunciare l'inizio del possesso degli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di fusione ai sensi dell'art. 2504-bis del codice civile e dovrà inoltre provvedere a presentare la comunicazione per conto delle società incorporate (o fuse) per denunciare la cessazione del possesso.

Nel caso di scissione totale, i rappresentanti legali di ciascuna delle società beneficiarie dovranno presentare la comunicazione per dichiarare gli immobili ricevuti, a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di scissione, ai sensi dell'art. 2504-decies del codice civile. Una delle società beneficiarie dovrà provvedere a presentare la comunicazione per conto della società scissa con le stesse regole di compilazione sopraindicate per il caso di comunicazione da parte della società incorporante (o risultante per conto della società incorporata o fusa).

La tipologia di variazione deve essere indicata barrando una sola casella tra quelle indicate. In particolare è previsto:

- 1. l'acquisizione,**
- 2. la cessione,**
- 3. la modifica del valore catastale dovuta ad una variazione richiesta per l'immobile oggetto della comunicazione, conseguenza di una variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Genova,**
- 4. la modifica delle detrazioni; la modifica delle riduzioni, nel caso di immobile divenuto inagibile o inabitabile; la modifica della caratteristica di immobile dichiarato di interesse storico o artistico; la modifica della caratteri-**

stica di terreno agricolo, posseduto da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti,
5. la modifica della quota di possesso.

Nota Bene: E' obbligatorio indicare la data da cui decorre la variazione oggetto della comunicazione.

E' obbligatorio compilare un quadro per ogni variazione anche se riguarda lo stesso immobile.

Ai fini del calcolo dell'imposta, si evidenzia che il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per più di 14 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di 15 giorni.

Compilazione dei quadri descrittivi degli immobili

La descrizione del singolo immobile si compone di due quadri.

Nel primo quadro devono essere indicati i dati relativi all'immobile e al possesso: l'indirizzo con il numero civico e l'interno, l'eventuale indicazione della scala, e la percentuale di possesso. Per le parti comuni dell'edificio, che deve dichiarare l'amministratore del condominio, va indicata come quota di possesso 100.

Barrando una sola casella deve essere indicata la tipologia dell'immobile (fabbricato, terreno, area fabbricabile, fabbricato con valore desumibile dalle scritture contabili).

Deve essere barrata la casella di valore presunto in caso di fabbricato che ha assunto la "rendita proposta" a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento adottato con il decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994, (DOC - FA).

Il valore dell'immobile oggetto della comunicazione deve essere indicato per intero, indipendentemente dalla quota e dal periodo di possesso nel corso dell'anno. È sull'intero valore, infatti, che deve essere calcolata l'imposta la quale, poi, sarà dovuta in rapporto alla quota ed ai mesi di possesso nell'anno. Il valore deve essere indicato per intero anche qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria. In tal caso, infatti, soggetto passivo ICI su tutto il valore dell'immobile è esclusivamente il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, oppure il locatario finanziario o il concessionario di aree demaniali, restando il nudo proprietario ed il locatore finanziario completamente estranei al rapporto di imposta.

Il valore deve essere espresso in euro con arrotondamento al centesimo, più vicino, a norma dell'art. 5, del Regolamento (CE) n. 1103/97 del Consiglio del 17 giugno 1997.

Nel caso di fabbricato il valore è determinato moltiplicando la rendita catastale:

- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni), C (magazzini, depositi, laboratori, box o cantine) con esclusione di A/10 e C/1; per 140 in caso di fabbricati classificati nel gruppo catastale B
- per 50, in caso di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri....) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati).
- per 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

Le rendite da assumere sono quelle risultanti in catasto al 1° gennaio aumentate del 5 per cento.

Si tenga presente che tali rendite annotate negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono l'aumento del 5 per cento.

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, si assume la rendita (ovviamente, 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 nella quale è sito il fabbricato.

Tale rendita, per poter quantificare il valore, va moltiplicata per 100, 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 stato assimilato ad una abitazione. Unica eccezione riguarda i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale oppure ai quali sia stata attribuita la rendita, effettiva o "proposta", nel corso dell'anno, per i quali il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti anche nel caso in cui detti fabbricati siano di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per i terreni agricoli il valore è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75. Il reddito dominicale da assumere per l'anno è quello risultante in catasto al 1° gennaio, aumentato del 25 per cento. Si tenga presente che anche i redditi dominicali negli atti catastali non comprendono detto aumento.

ATTENZIONE

Per i fabbricati interamente posseduti da imprese sprovvisti di rendita e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D, il valore deve essere determinato sulla base delle scritture contabili.

Nel secondo quadro, avente il titolo "dati catastali dell'immobile", vanno indicati gli estremi catastali dei fabbricati consistenti, rispettivamente, nella sezione (ad es: SAM, GEB, GED, etc.), foglio (valore numerico), numero (o mappale o particella) e subalterno, la categoria catastale e la classe. Questi dati sono ricavabili dai certificati catastali.

Si ricorda, in proposito, che i fabbricati sono collocati in 5 gruppi catastali (A,B,C,D,E) a seconda della loro tipologia. Nell'ambito dello stesso gruppo, i fabbricati sono suddivisi, poi, in varie categorie e classi.

Limitatamente ai terreni deve essere indicata la partita catastale, siano essi agricoli od aree fabbricabili.

Solo in caso di terreno agricolo deve essere barrata la casella "SI" alla voce "Conduzione agricola diretta" qualora i terreni agricoli siano posseduti da coltivatori

diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti, "NO" in tutti gli altri casi.

Solo in caso di immobili di categoria A (escluso A/10) deve essere barrata la casella alla voce "Abitazione principale" , in particolare la casella "SI" nel caso di utilizzo dell'immobile come abitazione principale da parte del contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e dove i suoi famigliari dimorano abitualmente, "NO" in tutti gli altri casi. Tale condizione sussiste anche per le cooperative edilizie a proprietà indivisa per gli alloggi adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché dagli IACP per gli alloggi regolarmente assegnati in locazione.

Deve essere barrata la casella "SI" di inagibilità o inabitabilità solo nel caso in cui sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità dell'immobile e l'assenza di utilizzo, come previsto dal comma 1, dell'art. 8 del D.Lgs. 504/92. Si precisa che l'inagibilità od inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nell'indicazione del numero decreto e data deve essere indicato il n° e data del provvedimento di inagibilità o di inabitabilità rilasciato dal competente Ufficio comunale oppure dell'ordinanza sindacale di sgombrò.

Deve essere barrata la casella "SI" di immobile dichiarato di interesse storico o artistico nel caso in cui l'immobile sia vincolato ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 (ex lege art.3 della 1089/39).

Nell'indicazione del numero decreto e data deve essere indicato il n° e data del provvedimento di vincolo. In caso contrario deve essere barrata la casella "NO".

Deve essere barrata la casella "SI" di esenzione solo in caso di immobile esente, a norma dell'art. 7 del D.L.gs n. 504/1992 per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla legge. In caso contrario deve essere barrata la casella "NO". Per la definizione di immobile esente vedi l'Appendice al paragrafo 2.

Firma e modelli aggiuntivi

La comunicazione deve essere firmata, utilizzando l'apposito rigo, dalla persona indicata come "contribuente" sul frontespizio della comunicazione stessa oppure dal rappresentante legale, diverso dal contribuente, nei casi previsti dalla Legge.

Analogamente vanno firmati gli eventuali modelli aggiuntivi.

Se i quadri descrittivi degli immobili non sono sufficienti, per cui devono essere utilizzati più modelli, essi vanno numerati progressivamente

APPENDICE

1. VARIAZIONI CHE NON COMPORTANO LA PRESENTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE

Si precisa che non vanno dichiarati:

- gli immobili comunque esenti o esclusi dall'ICI per l'intero anno, anche se siano stati venduti, o se su di essi siano stati costituiti diritti reali di godimento. Si ricorda che l'ICI colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli per cui restano esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta gli immobili che non possiedono queste caratteristiche;
- i fabbricati per i quali l'unica variazione è rappresentata dall'attribuzione o dal cambiamento della rendita catastale che non dipende da modificazioni strutturali;
- i terreni agricoli per i quali l'unica variazione è rappresentata dal cambiamento del reddito dominicale;
- i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale, per i quali l'unica variazione nel corso dell'anno è data dall'attribuzione della rendita, oppure dall'annotazione negli atti catastali della "rendita proposta" a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento adottato con il decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994, (DOC - FA), oppure dalla contabilizzazione di costi aggiuntivi a quello di acquisizione, poiché tale rendita o i costi incrementativi influiscono sulla determinazione del valore solo a decorrere dall'anno dopo (ovviamente devono essere denunciati con una comunicazione da presentarsi entro i 60 gg. successivi alla variazione i fabbricati in discorso per i quali nel corso dell'anno passato sia stata attribuita la rendita catastale oppure sia stata annotata negli atti catastali la "rendita proposta", oppure per i quali, durante l'anno medesimo, siano stati contabilizzati costi incrementativi).

Non costituiscono causa di variazione e quindi non determinano, di per sé, l'obbligo di presentazione della comunicazione:

- l'assoggettamento dell'immobile ad aliquota o aliquote diverse rispetto a quelle applicate per l'anno precedente;
- l'applicazione, per l'abitazione principale, della detrazione nella misura annua superiore a euro 103,29, oppure della riduzione dell'imposta fino alla metà, a seguito dell'apposita deliberazione adottata dal Comune;
- l'applicazione della detrazione o riduzione di imposta per gli alloggi regolarmente assegnati in locazione dagli IACP;
- l'aumento, rispetto al 1996, del 5 per cento del valore catastale dei fabbricati e del 25 per cento di quello dei terreni agricoli;

- l'aumento del valore contabile, per effetto dell'aggiornamento dei coefficienti di attualizzazione dei fabbricati interamente posseduti da imprese, distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale;
- la stipulazione di un contratto di locazione finanziaria nel corso dell'anno, riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992, poiché in tal caso soltanto dall'anno successivo si avrà la variazione della soggettività passiva.

2. IMMOBILI ESENTI AI FINI DELL'ICI

Per legge sono esenti ai fini ICI:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della Legge 23 dicembre 1978, n.833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.601, e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla Legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984.
- i) gli immobili posseduti e utilizzati direttamente (vedi art. 5 del Regolamento ICI comunale) dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222.

3. DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE, FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO

Agli effetti dell'ICI, si intende:

- **per area fabbricabile**, l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per

pubblica utilità. Si considerano tuttavia non fabbricabili i terreni, di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, i quali siano condotti dagli stessi proprietari e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

In caso di edificazione su un'area dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino al momento di ultimazione degli stessi (ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, qualora siffatto momento di utilizzo sia antecedente a quello della ultimazione dei lavori di costruzione) la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area, da qualificare agli effetti impositivi comunque come fabbricabile, indipendentemente dalla sussistenza o meno del requisito dell'edificabilità, senza computare, quindi, il valore del fabbricato in corso d'opera; similmente, in caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione sull'area di risulta oppure in caso di recupero edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c, d, e, della legge 5 agosto 1978, n. 457, dalla data di inizio dei lavori di demolizione oppure di recupero fino al momento di ultimazione dei lavori di ricostruzione oppure di recupero (ovvero, se antecedente, fino al momento dell'utilizzo) la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area senza computare quindi il valore del fabbricato che si sta demolendo e ricostruendo oppure recuperando. Ovviamente, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o recupero (ovvero, se antecedente, dalla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o recuperato è comunque utilizzato) la base imponibile ICI è data dal valore del fabbricato.

- **per fabbricato**, la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano (e quindi anche, distintamente, l'«abitazione»; la «cantina»; il «garage») cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

- **per terreno agricolo**, il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole

Vengono definiti terreni agricoli i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale che siano condotti dagli stessi proprietari e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Questi terreni, non potendo essere considerati aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le condizioni indicate, il carattere di terreno agricolo.

I terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale, definiti come piccoli appezzamenti (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa restano oggettivamente esclusi dal campo di applicazione dell'ICI;

- **per coltivatori diretti od imprenditori agricoli** a titolo principale devono intendersi, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia (la cancellazione dagli elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo).