COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)

INDICE

Articolo 1: Ambito di applicazione e scopo del Regolamento.

Articolo 2: Fabbricati di interesse storico o artistico

Articolo 3: Abitazione non locata e seconda casa

Articolo 4: Aree fabbricabili

Articolo 5: Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Articolo 6: Fabbricati oggetto di interventi edilizi

Articolo 6*bis*: Aree pertinenze di fabbricati esistenti

Articolo 7 : Qualifica di coltivatore diretto

Articolo 8 : Detrazioni e riduzioni

Articolo 9 : Abitazione principale – Casi di esenzione

Articolo 9 *bis*: Abitazione principale – Casi di esclusione dall'esenzione

Articolo 10: Pertinenze dell'abitazione principale

Articolo 11: Fabbricati inagibili o inabitabili

Articolo 12 : Immobili posseduti da Enti non commerciali

Articolo 13 : Dichiarazioni o denunce

Articolo 14 : Attività di controllo

Articolo 15 : Accertamento

Articolo 16 : Fondo speciale per il potenziamento dell'ufficio tributi

Articolo 17 : Versamenti e riscossioni

Articolo 18 : Rimborsi

Articolo 19: Disposizioni finali

Articolo 20: Disposizioni transitorie

Articolo 1
Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

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

2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Articolo 2
Fabbricati di interesse storico o artistico

1. Per la determinazione del valore imponibile dei fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico, secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del decreto legge 23 gennaio 1993, n.16, convertito con legge 24 marzo 1993, n. 75, se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla 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. La rendita così risultante viene moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza del fabbricato.

Articolo 3
Abitazione non locata e seconda casa

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "abitazione non locata", l'unita' immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile a fini abitativi, tenuta a disposizione del possessore ma non per suo uso personale diretto.

2. Agli stessi fini, s'intende per "seconda casa" l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), che il suo possessore (a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento) tiene a propria disposizione per uso diretto, anche stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o in locazione.

Articolo 4
Aree fabbricabili

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area è sufficiente la previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico generale adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Articolo 5
Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale, con

specifico provvedimento, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una commissione, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico ed eventuali competenti esterni. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore qualora l'imposta sia stata tempestivamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato.

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

Articolo 6
Fabbricati oggetto di interventi edilizi

1. Le disposizioni di cui all'art. 5 si applicano anche per i casi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge 05/08/1978, n. 457.

2. Sono esclusi dalle presenti disposizioni gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

3. L'obbligo di versamento dell'imposta come "area fabbricabile" decorre, a seconda della tipologia di intervento, da:
   - la data del rilascio del permesso di costruire;
   - la data di presentazione della denuncia di inizio attività;

4. Le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori (anche se parziale) ovvero, se antecedente, dalla data in cui la parte ultimata è comunque utilizzata.

5. Nel periodo di esecuzione degli interventi edilizi il contribuente non potrà in alcun caso beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale;

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai fabbricati non ultimati, lasciati grezzi e censiti nelle categorie catastali provvisorie F/03 ("Unità in corso di costruzione") od F/04 ("Unità in corso di definizione").

Articolo 6*bis*
Aree pertinenze di fabbricati esistenti

1. L'area che è destinata in modo durevole a pertinenza di un fabbricato esistente, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, non è autonomamente assoggettata ad I.C.I.;

2. L'area pertinenziale costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria; in questo caso l'imposizione parte dal giorno del rilascio del

permesso di costruire o dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Articolo 7
Qualifica di coltivatore diretto.

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) e dell'articolo 9 del D.Lgs. n. 504/92, si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli, a titolo principale, le 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.

2. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo, pertanto da tale periodo di imposta cessa il beneficio delle agevolazioni di cui al comma 1.

Articolo 8
Detrazioni e riduzioni

1. Spetta al Consiglio comunale deliberare, con l'atto di determinazione delle aliquote, eventuali detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e/o le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.

2. In caso di mancata deliberazione delle aliquote e detrazioni entro il termine per l'approvazione del bilancio, la proroga automatica delle aliquote dell'anno precedente prevista dall'art. 1 comma 169 della Legge 27/12/2006 n. 296, opera anche per le agevolazioni di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 9
Abitazione principale – Casi di esenzione

1. E' considerata abitazione principale per espressa disposizione normativa l'abitazione nella quale il contribuente che la possiede (a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento), ed i propri familiari, hanno la propria dimora abituale e la residenza anagrafica.

2. E' altresì equiparata all'abitazione principale:
   a) l'abitazione adibita a casa coniugale, posseduta da soggetto che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulti assegnatario della stessa, a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile destinato ad abitazione sito nel Comune di Santarcangelo di Romagna;
   b) l'abitazione appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a residenza anagrafica del socio assegnatario;
   c) l'alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari, nel quale il soggetto utilizzatore ha posto la propria residenza anagrafica;
   d) abitazione principale del contribuente, con le stesse caratteristiche previste al comma 1, costituita da due o più unità contigue, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;

e) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, oppure in maniera permanente presso l'abitazione di parenti che forniscono loro assistenza, a condizione che la stessa non risulti locata;

3. Alle abitazioni di cui ai commi precedenti si applica l'esenzione prevista dall'art. 1 del D.L. 93/2008, ad esclusione delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali di lusso A1, A8 ed A9;

4. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della agevolazione, mediante le modalità disposte dall'articolo 4, comma 3 del Regolamento generale delle entrate tributarie.

Articolo 9*bis*
Abitazione principale – Casi di esclusione dall'esenzione

1. Sono escluse dal beneficio dell'esenzione prevista dall'art.1 del D.L. 93/2008:
   a) l'abitazione principale o rientrante in una delle categorie di assimilazione previste dall'art. 9, classificata in una delle categorie catastali di lusso A1, A8 od A9;
   b) l'abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che la stessa non risulti locata;
   c) l'abitazione posseduta da un soggetto che la Legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.

2. Alle abitazioni di cui al comma 1 spetta soltanto il beneficio dell'aliquota agevolata e della detrazione di imposta ordinaria;

3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della agevolazione, mediante le modalità disposte dall'articolo 4, comma 3 del Regolamento generale delle entrate tributarie.

Articolo 10
Pertinenze dell'abitazione principale

1. Per pertinenza si intende il garage o box o posto auto, la soffitta e la cantina, catastalmente classificate come C/6, C/2, C/7, nei quali non sono svolte attività economiche, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione.

1*bis*. Per le sole abitazioni site nel centro storico, ovvero nel Foglio Catastale 19, è considerata pertinenza anche il garage o box o posto auto, catastalmente classificato come C/6, C/2, C/7 non ubicato nello stesso edificio o complesso immobiliare, sito anche negli adiacenti fogli catastali, fino ad una distanza massima di 800 metri.

2. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 1 e 1bis, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera limitatamente ad un massimo complessivo di due pertinenze, a condizione che vi sia identità tra il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale ed il proprietario o titolare di diritto reale di godimento (anche se in

quota parte) delle pertinenze, e che queste siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione principale.

3. 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 nella stessa norma. Tuttavia, l'agevolazione di cui al comma 2, consente di beneficiare dell'aliquota ridotta, se deliberata dal Comune per l'abitazione principale, e di detrarre dall'imposta dovuta sulle pertinenze, come sopra definite, la parte di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari.

5. Le norme di cui al presente articolo hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente Regolamento.

Articolo 11
Fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni così come sancito dall'art. 7 del D.Lgs. 504/92.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n.457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

4. Lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere accertato:
   a) mediante perizia da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore dell'immobile;
   b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n.15. Il Comune si riserva la facoltà di verificare la veridicità di tale dichiarazione.

5. In ogni caso, la riduzione d'imposta ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inedificabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a), o è stata presentata al Protocollo generale del Comune la dichiarazione sostitutiva prevista al punto b).

Articolo 12
Immobili posseduti da Enti non commerciali

1. L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D.Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati, a condizione che gli stessi,

oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

Articolo 13
Dichiarazioni o denunce

1. Non è previsto l'obbligo di dichiarazione I.C.I. quando gli elementi rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta derivano da atti notarili per i quali sono state applicate le procedure telematiche del Modello Unico Informatico (MUI);

2. In tutti gli altri casi i soggetti passivi sono obbligati alla presentazione della dichiarazione ICI, secondo quanto stabilito dall'art. 10 del D.Lgs. 504/1992;

3. Nei casi di cui al comma 2, per tutte le categorie di soggetti passivi, si considera come termine per la presentazione della denuncia il 30 settembre dell'anno successivo a quello nel quale la variazione è avvenuta, fatte salve eventuali proroghe stabilite da apposite disposizioni normative.

Articolo 14
Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 9 del Regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 del precitato articolo 9 del Regolamento generale, la Giunta comunale tiene conto anche di eventuali indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Articolo 15
Accertamento

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 12 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali. Pertanto, i termini per l'emissione dell'avviso di accertamento sono quelli previsti per legge.

Articolo 16
Fondo speciale per il potenziamento dell'Ufficio Tributi

1. In relazione al disposto dell'art. 3, comma 57 della legge 23/12/96 n. 662 è in facoltà dell'ente istituire un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributario Comunale, ed in particolare all'attribuzione di compensi incentivanti la produttività del personale addetto, al miglioramento delle attrezzature, anche informatiche, e al potenziamento temporaneo dell'Ufficio tributi.

2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato annualmente con l'accantonamento di una somma non

superiore allo 0,50 % delle riscossioni dell'imposta comunale sugli immobili.

3. Le somme accantonate nel fondo speciale di cui al comma 2 saranno ripartite entro il 31 dicembre di ogni anno.

Articolo 17
Versamenti e riscossioni

1. I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta nei termini e con le modalità previste dall'art. 10 del D.Lgs. 504/1992, e successive modificazioni ed integrazioni.

1*bis*. L'imposta è riscossa direttamente su conto corrente postale intestato al Comune tramite la tesoreria comunale, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446.

1*ter*. Ai sensi dell'art. 37 comma 55 del D.L. 4/7/2006 n. 223, è inoltre consentito il versamento dell'imposta con le modalità del Capo III del D.Lgs. 9/7/1997, n. 241 (modello F24). Come disciplinato dall'art. 19bis del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali, non possono essere compensati importi per I.C.I. a debito con presunti crediti di imposta, fino al momento dell'accertamento del rimborso da parte dell'ufficio tributi comunale, tramite notifica di apposito provvedimento.

1*quater*. In caso di omesso, parziale, tardivo versamento l'imposta può essere versata con applicazione delle sanzioni ridotte previste dall'art. 13 del D.Lgs. 472/1997 (Ravvedimento Operoso), entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa all'annualità di imposta interessata, stabilito dall'art. 13 del presente Regolamento.

2. L'imposta, è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia non saranno sanzionati i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

3. La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.

4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:
   a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purchè accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
   b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

5. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, il mese di 31 giorni si computa in capo al soggetto titolare della proprietà per almeno 16 giorni.

Articolo 18
Rimborsi

1. Nel caso in cui l'imposta sia stata versata erroneamente a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune, ove il contribuente ed il Comune soggetto attivo siano consenzienti, la somma dovuta a titolo di rimborso per tributo ed interessi maturati può essere versata direttamente al Comune stesso.

Articolo 19
Disposizioni finali.

1. Laddove il presente regolamento prevede il coinvolgimento di vari interessi pubblici o l'acquisizione di pareri o assensi, comunque denominati, di altre Amministrazioni pubbliche, nonché la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi che richiedono l'azione integrata di più Enti, il Comune, di regola, procede con conferenze di servizi e/o accordi di programma.

2. Il responsabile del procedimento, laddove il presente regolamento preveda che i soggetti interessati debbano presentare istanza per l'adozione di provvedimenti amministrativi o per ottenere utilità o servizi da parte del Comune, si fa carico di richiedere direttamente agli altri uffici dell'Ente, competenti per materia, l'eventuale rilascio di certificazioni o l'espletamento di formalità previste per il completamento dell'iter procedurale, senza per ciò richiedere agli interessati ulteriori adempimenti.

Articolo 20
Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento viene pubblicato con le modalità previste dall'art. 36, comma 3 dello Statuto Comunale ed entra in vigore il 1 gennaio 1999.