

# **COMUNE DI MONTIANO**

*Provincia di Forlì - Cesena*

## **REGOLAMENTO**

**PER L'APPLICAZIONE**

**DELL' IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con Delibera di C.C. n.46 del 14/12/1998

# **INDICE**

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 3 - Area fabbricabile
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area
- Art. 6 - Qualifica di coltivatore diretto
- Art. 7 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Art. 8 - Alloggio non locato e residenza secondaria
- Art. 9 - Fabbricato parzialmente costruito.

## **Titolo II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

- Art. 10 - Dichiarazione o denuncia
- Art. 11 - Attività di controllo
- Art. 12 - Attività di accertamento
- Art. 13 - Fondo speciale per il potenziamento del Servizio Tributi

## **Titolo III - VERSAMENTI E RISCOSSIONI**

- Art. 14 - Versamenti e riscossioni

## **Titolo IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 15 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 16 - Abitazione principale
- Art. 17 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 18 - Fabbricati inagibili o inabitabili

## **Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 19 - Disposizioni finali

## **Titolo I : DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 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.

### **Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato**

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo n. 504/1992, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, con decorrenza dell'imposizione dalla data di rilascio della concessione edilizia.

### **Art. 3 - Area fabbricabile**

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.

### **Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale può determinare 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, 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.
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 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 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 predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2 e qualora per un determinato anno di imposta siano in vigore i valori medi prestabiliti dal Comune, l'ufficio tributario procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per

lo stesso anno di imposta e/o per quelli precedenti, ai fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore a quanto dichiarato ai fini I.C.I., sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale.

5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del Decreto Legislativo n. 504/1992.

### **Art. 5 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area**

1. Su richiesta dell'interessato, il Funzionario Responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, secondo quanto disposto nei commi seguenti.

2. La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.

3. 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 fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5 del decreto legislativo n. 504/92 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.

4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;
- c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
- d) comunque, non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali procedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

5. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.

6. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 2.

### **Art. 6 - Qualifica di coltivatore diretto**

1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. b) e 9 del Decreto legislativo n. 504/1992, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9 con

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.

#### **Art. 7 - Fabbricati di interesse storico e artistico**

1. Ai fini della determinazione della base imponibile per gli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del Decreto Legge 23 gennaio 1993, n.16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n.75, e qualora l'immobile non appartenga al gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10 che è invece sottoposta alla disciplina del presente comma) la consistenza in vani per ciascun immobile è determinata dal rapporto tra la superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a mq. 14 e, per la quantificazione del relativo valore, la consistenza così risultante va moltiplicata per il coefficiente di minore ammontare tra quelli previsti dalla legge per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito l'immobile, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza del medesimo.

#### **Art. 8 - Alloggio non locato e residenza secondaria**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile a fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto (in tale ipotesi si rientra nel caso disciplinato dal comma seguente), non locata né data in comodato a terzi.

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

#### **Art. 9 - 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, alla data in cui la parte ultimata è stata comunque utilizzata.

2. Conseguentemente a quanto indicato al comma 1, la superficie originaria dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed automaticamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

## **Titolo II : DICHIARAZIONE, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

### **Art. 10 - Dichiarazione o denuncia**

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'articolo 10 del decreto legislativo n. 504/1992.

### **Art. 11 - 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 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 degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

### **Art. 12 - Attività di accertamento**

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali. Pertanto, anche ai fini dell'attività di controllo di cui al comma 1 dell'art. 11 del Decreto Legislativo n. 504/1992, si provvede mediante motivato avviso di accertamento.

2. Quanto disposto dal precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi d'imposta pregressi.

### **Art. 13: Fondo speciale per il potenziamento del Servizio Tributi**

Si rimanda a quanto previsto al comma 5 dell'art. 9 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie comunali.

## **Titolo III: VERSAMENTI E RISCOSSIONI**

### **Art. 14 - Versamenti e Riscossione**

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 18, comma 1, del Regolamento generale delle entrate tributarie, si stabilisce che il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento

tramite sistema bancario.

2. 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 protrato il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta per l'immobile condiviso, nel rispetto delle reali quote di possesso e delle condizioni soggettive in capo a ciascun contitolare. Ciò significa che restano fermi i singoli debiti di imposta, ancorché congiuntamente versata, nonché l'obbligo di presentazione della denuncia/dichiarazione degli immobili posseduti in capo a ciascun contitolare.

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, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
- a) 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 protrato il possesso, si computa:

- a) per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 16 giorni (es.: rogito di compravendita stipulato in data 16/01/n, mese di Gennaio a carico dell'acquirente che ha posseduto dal 16/01/n al 31/01/n per un totale di 16 giorni);
- b) per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protrato per i primi 15 giorni del mese (es.: rogito di compravendita stipulato in data 16/04/n, mese di Aprile a carico del venditore che ha posseduto dal 1/04 al 15/04/n per un totale di 15 giorni)
- c) per intero il mese di Febbraio quando il possesso si è protrato per i primi 14 giorni del mese (es.: rogito di compravendita stipulato in data 15/02/n di Febbraio a carico del venditore che ha posseduto dall' 1/02 al 14/02/n per un totale di 14 giorni);
- d) per intero il mese di Febbraio dell'anno bisestile quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni (es.: rogito di compravendita stipulato in data 15/02/n, mese di Febbraio a carico dell'acquirente che ha posseduto dal 15/02 al 29/02/n per un totale di giorni 15).

## **Titolo IV: AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Art. 15 - Detrazioni e riduzioni**

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

2. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per l'abitazione principale.

3. In caso di mancata adozione della deliberazione nel termine di cui ai precedenti commi, si intende prorogata la detrazione per abitazione principale approvata o applicata per l'anno in corso.

## **Art. 16 - Abitazione principale**

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata), sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo n.504/1992:

- 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) l'abitazione locata, con contratto registrato, a soggetto che la utilizza come abitazione principale;
- c) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al secondo grado, che la occupano quale loro abitazione principale; in questo caso l'equiparazione ad abitazione principale, sorgerà solo nei confronti del proprietario unito dal vincolo di parentela di cui sopra con almeno un occupante l'unità immobiliare;
- d) 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'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 da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobile risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.

2. L'equiparazione di cui al comma 1 comporta l'applicazione del beneficio dell'aliquota ridotta e della detrazione di imposta deliberate per le abitazioni principali, per tutte le fattispecie, fatta eccezione per quelle indicate alle lettere b) e c) per le quali non opera la detrazione, ma solo l'aliquota ridotta.

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

## **Art. 17 Pertinenze dell'abitazione**

1. Per pertinenza si intende l'unità immobiliare classificata o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6, e C/7, destinata ed effettivamente utilizzata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ed ubicata nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale stessa.

2. Se il contribuente possiede nel territorio comunale una sola unità immobiliare classificata o classificabile nella categoria catastale C/6, questa verrà assimilata a pertinenza se destinata ed effettivamente utilizzata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale indipendentemente

dall'ubicazione dell'unità immobiliare stessa, in deroga a quanto previsto al comma 1.

3. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 1 e al comma 2, anche se iscritte distintamente in catasto. L'assimilazione opera limitatamente ad un massimo di due unità immobiliari per ciascuna tipologia di pertinenza ed a condizione che il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario delle pertinenze.

4. 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 nello stesso Decreto Legislativo. 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.

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

6. 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.

### **Art. 18 - 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.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non 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), 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 inabitabilità o inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del contribuente;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni. Il Comune verificherà la veridicità di tale dichiarazione.

5. La riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inabilità o inagibilità, ovvero, nel caso di autocertificazione, questa ha effetto dalla data di presentazione al Protocollo generale del Comune.

## **TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 19 - Disposizioni finali**

1. Gli importi espressi in lire nel presente regolamento, sono da considerarsi nel corrispondente controvalore espresso in EURO dalla data della sua entrata in vigore.
2. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.