



COMUNE di CADELBOSCO di SOPRA
Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE

DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

- approvato con deliberazione di c.c. n. **83** del 17/12/98
controllato nella seduta n. 1 del 04/01/99 dal co.re.co.: "non riscontrati vizi di legittimità".
ripubblicato per 15 gg. consecutivi dal 07/01/99 al 22/01/99
- integrato con deliberazione di c.c. n. **8** del 30/03/99
controllato nella seduta n. 15 del 12/04/99 dal co.re.co.: "non riscontrati vizi di legittimità".
ripubblicato per 15 gg. dal 19/04/99 al 04/05/99.
- modificato con delibera di c.c. n. **86** del 19/12/2000
controllato dal co.re.co nella seduta n° 2 del 10/01/2001: "non riscontrati vizi legittimità"

- modificato con delibera di c.c. n. **11** del 27/03/2001.
controllata dal co.re.co nella seduta n° 14 del 04/04/2001 "non riscontrati vizi legittimità".

- modificato con delibera di c.c. n. **41** del 30.09.02
- modificato con delibera di c.c. n. **3** del 10.02.03
- modificato con delibera di c.c. n. **7** del 16.02.04
- modificato con delibera di c.c. n. **48** del 29.11.04
- modificato con delibera di c.c. n. **9** del 27.02.06
- modificato con delibera di c.c. n. **12** del 28.03.07
- modificato con delibera di c.c. n. **17** del 30.04.10

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 3 - Abrogato
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5 - Abrogato
- Art. 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Art. 7 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 7bis. – Abrogato

Titolo II - Dichiarazione/denuncia, accertamento e controlli

- Art. 8 - Dichiarazione di denuncia
- Art. 9 - Attività di controllo
- Art. 10 - Abrogato
- Art. 11 - Abrogato
- Art. 12 - Ravvedimento

Titolo III - Versamenti e rimborsi

- Art. 13 - Aliquota e riscossione
- Art. 14 - Rimborsi

Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni

- Art. 15 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 16 - Abitazione principale
- Art. 17 - Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali
- Art. 18 - Pertinenze dell'abitazione
- Art. 19 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 20 - Utilizzazione agricola di area fabbricabile

Titolo V - Disposizioni finali e transitorie

- Art. 21 - Entrata in vigore

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge¹, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I.²;
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; approvato con delibera consiliare n.82 del 17/12/1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato

In caso di utilizzazione edificatoria per ampliamenti sia orizzontali che verticali dell'area di pertinenza di fabbricato essa costituisce oggetto di autonoma imposizione.

Articolo 3 - Area fabbricabile

Abrogato

Articolo 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

La base imponibile ICI delle aree fabbricabili è il valore in comune commercio (art. 5 comma 5 D. Lgs. 504/92). Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

Articolo 5 - Qualifica di coltivatore diretto

Abrogato

Articolo 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico

Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico³ qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A, la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano medio abitativo, che si assume pari a mq. 14, e, per la quantificazione del relativo valore la rendita, così risultante, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

¹ Artt. 52 e 59 D.Lgs. 15.12.1997 n. 446

² D.Lgs. 30.12.1992 n. 504

³ Art. 2, comma 5, D.L. 23.1.1993, n. 16, convertito dalla L. 24.3.1993, n. 75

Articolo 7 - *Fabbricato parzialmente costruito*

In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unita' immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. 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 superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Articolo 7bis – *Fabbricati privi di rendita*

Abrogato

TITOLO II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Articolo 8 - Dichiarazione e denuncia

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione degli immobili posseduti e denunciare le modificazioni intervenute dall'1 gennaio dell'anno successivo, sino al termine massimo di legge.

Articolo 9 - Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 10 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 del precitato articolo 10 del regolamento generale, la Giunta comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Articolo 10 - Avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio

Abrogato

Articolo 11 - Avviso di accertamento per liquidazione d'imposta o di maggior imposta.

Abrogato

Articolo 12 - Ravvedimento.

Al fine di garantire parità di trattamento fra i contribuenti che, in presenza di dichiarazione correttamente presentata, intendono regolarizzare l'omesso o parziale versamento e coloro che, regolarizzando la dichiarazione infedele, fruirebbero di un termine di fatto più ampio per regolarizzare il pagamento, i termini per il ravvedimento previsti dall'art. 13, comma 1, lett. B) D.Lgs. 472/97 sono così modificati⁴:

- per la regolarizzazione della dichiarazione: entro il 31 Dicembre dell'anno successivo a quello della presentazione della dichiarazione da rettificare;
- per l'omesso o parziale versamento in presenza di regolare dichiarazione: entro il 31 Dicembre del secondo anno successivo all'omesso o parziale versamento.

⁴ Potestà attribuita dal comma 5, art. 13, D.Lgs. 472/97.

TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 13 - Aliquota e Riscossione

Il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni d'imposta.⁵

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 15, comma 1, del Regolamento generale delle entrate tributarie, il Comune potrà prevedere, 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 quello direttamente presso la Tesoreria predetta, nonchè il pagamento tramite sistema bancario.
2. I versamenti sono effettuati dal soggetto passivo tramite apposito bollettino di conto corrente che sarà reperibile presso l'Ufficio Tributario del Comune, altri uffici pubblici, istituti bancari, CAAF e F24 ovvero attraverso l'utilizzo di sistemi alternativi promossi dall'Amministrazione Comunale (pagamenti telematici ecc.) e da essa approvati.
3. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Non saranno sanzionati tuttavia, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purchè la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso, semprechè ne dia comunicazione scritta al Comune entro l'anno in cui viene effettuato il versamento o entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento.
4. La norma del comma 3 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
5. 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.
6. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

Articolo 14 - Rimborsi

1. E' riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine stabilito dall'articolo 13 del D.Lgs. n. 504/92 e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune.

⁵ Art. 54 D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, Art. 48 L. 18.08.2000 n. 267

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 15 - Detrazioni e riduzioni

1. Il Comune delibera, con l'atto di determinazione dell'aliquota, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge relative all'abitazione principale, nonché ulteriore/i detrazione/i per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale⁶.

Articolo 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, di cui la residenza anagrafica costituisce prova; 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); ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale⁷ se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:
 - 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 a titolo oneroso;
 - b) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti in linea retta di 1° Grado, che la occupano quale loro abitazione principale;
2. *Il soggetto interessato deve inoltrare apposita dichiarazione all'ufficio protocollo del Comune al fine di attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione del beneficio di cui alle lettere a) e b) del comma precedente e ha efficacia dall'anno d'imposta della data di presentazione.
Per l'attestazione suddetta possono essere seguite le modalità disposte dall'art. 4 comma 4 del regolamento Generale delle Entrate Tributarie (dichiarazione sostitutiva).*

Articolo 17 - Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali

Abrogato

⁶ Art. 8, c. 3 D.Lgs. 504/92.

Articolo 18 - *Pertinenze dell'abitazione*

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al successivo comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, 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 della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 limitatamente ad una cantina e una soffitta, e un immobile di cat. C/6 destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a 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. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 della possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della 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 dei soci assegnatari.

Articolo 19 - *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 con obbligo di relativa dichiarazione ICI.
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 edilizia⁸, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
2. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, semprechè non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria⁹ regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

⁸ Art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457

⁹ Art. 31, comma 1, lett. b) L. 5.8.1978, n. 457

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a. mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
 - b. da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva¹⁰. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
5. In ogni caso, 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 inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

Articolo 20 - *Utilizzazione agricola di area fabbricabile.*

L'agevolazione prevista dall'art. 2 del D.Lgs. 504/92 per le aree fabbricabili sulle quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale, possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art.5, commi 1 e 2 del presente Regolamento è esclusa nei casi di conduzione associata o societaria del terreno medesimo.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 21 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore il **1° Gennaio 2010**.

¹⁰ L. 4.1.1968, n. 15 e successive modificazioni