



COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

(Provincia di Rimini)

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

- Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 78 del 24.10.1998, dall'oggetto: "Approvazione regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili", controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 09.11.1998, Prot. n° 10158.
- Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 25.02.2000, dall'oggetto: "Imposta comunale sugli immobili – modifiche al regolamento", controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 08.03.2000, Prot. n° 1709.
- ◆ Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 09.02.2001, dall'oggetto: "Imposta comunale sugli immobili. Modifiche al regolamento.". controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 21.02.2001, Prot. n. 1258.
- ◆ Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 24.09.2001, dall'oggetto: "Imposta comunale sugli immobili. Determinazione modalità di riscossione diretta tramite CCP intestato al comune, tesoriere comunale e sistema bancario. Modifica al regolamento.". controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 03.10.2001, Prot. n. 9164.
- ◆ Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 29.05.2003, dall'oggetto: "Imposta comunale sugli immobili. Modifica al regolamento." Esecutiva il 14.06.03
- ◆ Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28.03.2011 dall'oggetto: "Imposta comunale sugli immobili: modifiche al regolamento".

INDICE

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

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

Titolo II – DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

- Art. 7 – Dichiarazione o denuncia.
- Art. 8 – Attività di controllo.
- Art. 9 - Accertamento
- Art. 10 - Fondo speciale per il potenziamento dell'Ufficio Tributi.

Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI

- Art. 11 – Versamenti e riscossioni.
- Art. 12 – Rimborso per dichiarata inedificabilità di area.

Titolo IV – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 13 – Ulteriore detrazione per abitazione principale.
- Art. 14 – Detrazioni e riduzioni.
- Art. 14 bis – Pertinenze dell'abitazione principale
- Art. 15 – Fabbricati inagibili o inabitabili.

Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 16 – Disposizioni finali.

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

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 norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, nonché le disposizioni di legge vigenti.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, s'intende:

a) per "abitazione principale" l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) direttamente adibita a dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari e che nella stessa abitazione abbiano la residenza anagrafica;

b) per "abitazione locata" l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) che risulti locata a fini abitativi con contratto registrato a soggetto che la utilizzi come dimora abituale oppure concessa in uso gratuito dal contribuente a parenti in linea retta entro il 2° grado e/o collaterale fino al 3° grado e relativi famigliari, i quali la occupino come dimora abituale e che nella stessa abbiano la residenza anagrafica;

c) per "abitazione a disposizione" l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), non utilizzata come dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, avendo gli stessi la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, sia quest'ultima posseduta in proprietà, in locazione o in comodato.

d) per "pertinenze dell'abitazione" si intendono le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (a titolo esemplificativo: garage, box, posto auto, cantina) destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione;

e) per "area pertinenziale di fabbricato", ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 504/92, si intende l'area che nel catasto urbano risulta asservita al predetto fabbricato.

ARTICOLO 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.

2. L'area pertinenziale di fabbricato, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria

ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale può determinare, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

2. In sede di prima applicazione, la Giunta Comunale può costituire una commissione, 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.

3. I valori di cui al precedente comma 1 potranno essere variati, con deliberazione della Giunta Comunale da adottare entro il 30 giugno di ogni anno di imposizione. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

4. 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 versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1.

5. 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.

6. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 4, qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale, abbia dichiarato o definito a fini comunque fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.

7. 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.

ARTICOLO 5 - FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

1. Per la determinazione della base imponibile degli 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 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 abitativo, che si assume pari a mq. 30. La relativa tariffa d'estimo da assumere per la determinazione della rendita è quella di minore importo tra quelle previste nel gruppo catastale A della zona censuaria ove è situato l'immobile. 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.

ARTICOLO 6 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o dalla data di ultimazione dei lavori, anche se parziale, ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate. Conseguentemente, la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in percentuale dello stesso rapporto esistente tra la volumetria/superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione e la volumetria/superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

Titolo II

DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

ARTICOLO 7 - 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.

ARTICOLO 8 - 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.

ARTICOLO 9 - ACCERTAMENTO

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali. Pertanto, anche alla correzione degli errori materiali e di calcolo incidenti sulla determinazione del tributo, commessi dal contribuente in sede di dichiarazione o di versamento, 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.

ARTICOLO 10 - 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 istituito, in questo Comune, un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributi del Comune.

2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato annualmente con l'accantonamento di una percentuale non inferiore allo 0,3% e non superiore all'1,5% delle somme complessivamente riscosse a titolo di imposta comunale sugli immobili nell'anno in corso, ivi comprese quelle effettuate a seguito di attività di accertamento e liquidazione.

3. Previa contrattazione integrativa decentrata, la giunta è competente alla concreta determinazione della percentuale da destinare al fondo nonché alla regolamentazione delle modalità e dei criteri di ripartizione del fondo medesimo.

Titolo III

VERSAMENTI E RIMBORSI

ARTICOLO 11 - VERSAMENTI E RISCOSSIONE

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 18, comma 1, del Regolamento generale delle entrate tributarie, si stabilisce che i versamenti dell'imposta, sia in autotassazione che a seguito di provvedimento di accertamento e/o liquidazione e/o irrogazione sanzioni emesso dal Comune, vengano eseguiti mediante:

- a) Versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune;
- b) Tesoreria Comunale;
- c) 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 protratto il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), 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 i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata.

ARTICOLO 12 - 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 che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti) 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 già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/1992 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 provvedimenti 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.

Titolo IV

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

ARTICOLO 13 - ULTERIORE DETRAZIONE D'IMPOSTA PER ABITAZIONE PRINCIPALE

1. E' prevista, oltre a quella di legge, un'ulteriore detrazione d'imposta per l'abitazione principale, di cui possono godere i soggetti passivi d'imposta proprietari, anche se in quota parte, di un unico immobile adibito ad abitazione principale ed eventuali pertinenze, che si trovino al 1° gennaio dell'anno di imposizione nelle seguenti condizioni:

- a) età superiore a 60 anni, soli o con coniuge (anche quest'ultimo con più di 60 anni) ed eventuali persone a carico;
- b) nuclei famigliari, senza limiti di età, che ricomprendano un familiare in condizione di invalidità psicofisica non inferiore al 67%.
- c) disoccupati o in mobilità regolarmente iscritti nelle liste di collocamento;
- d) cassaintegrati;

2. Tali soggetti, per avere diritto all'ulteriore detrazione, non devono superare i limiti di reddito *imponibile IRPEF* stabiliti dal Consiglio comunale con l'atto di cui all'art. 14, comma 1.

3. Ai fini della determinazione dei limiti di reddito di cui al comma 2, non si considerano i compensi percepiti per lavori socialmente utili fino ad un massimo di L. 3.500.000 annui lordi.

4. L'ulteriore detrazione spetta in proporzione alla percentuale di possesso dell'abitazione principale e al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

5. Ogni soggetto che intenda usufruire dell'ulteriore detrazione d'imposta dovrà presentare, a pena di decadenza, apposita richiesta debitamente documentata direttamente all'Ufficio Tributi del Comune, entro il termine di scadenza del pagamento della seconda rata I.C.I. La domanda, una volta presentata, ha effetto anche per le annualità successive, qualora permangono invariate le condizioni per usufruire dell'agevolazione. In caso contrario il contribuente è tenuto a comunicare, entro il medesimo termine di scadenza del pagamento della seconda rata I.C.I., il venir meno delle condizioni per l'agevolazione.

6. L'ufficio Tributi provvederà al controllo, anche a campione, delle richieste di ulteriore detrazione pervenute e qualora accerti il mancato diritto all'agevolazione emetterà avviso di liquidazione per il recupero dell'imposta non versata, oltre a sanzioni ed interessi di legge.

ARTICOLO 14 - DETRAZIONI E RIDUZIONI

1. Il competente organo comunale, con l'atto di determinazione delle aliquote, stabilisce l'importo dell'ulteriore detrazione di cui al precedente articolo 13 nonché eventuali altre detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge e/o riduzioni d'imposta.

2. Per effetto dell'unicità dell'atto di cui al comma 1, e secondo quanto disposto dall'art. 4, comma 3 del Regolamento generale delle entrate tributarie, in caso di mancata

determinazione delle aliquote e delle detrazioni o maggiori riduzioni d'imposta per l'anno di riferimento, si intendono prorogate quelle approvate per l'anno precedente.

3. 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 abitazione principale.

ARTICOLO 14 BIS – PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste in materia di abitazione principale, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate all'art. 2, comma 1, lettera d) del presente regolamento, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera limitatamente ad una unità immobiliare, alle seguenti condizioni:

- a) che la pertinenza, anche se collocata in una diversa particella catastale, insista sul territorio comunale e non risulti asservita ad altra unità appartenente al medesimo od altro soggetto;
- b) che il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora e possiede la residenza anagrafica, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza.

2. L'assimilazione di cui al comma precedente consente di beneficiare dell'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale, se deliberata dal Comune, e di detrarre dall'imposta dovuta sulla pertinenza la parte di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

3. 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.

4. Resta fermo che l'abitazione principale e la sua pertinenza continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito dal D.Lgs. 504/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso Decreto Legislativo.

ARTICOLO 15 - 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), rappresentato, a puro titolo esemplificativo, dalle seguenti situazioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
- d) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati;

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 sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni. 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 di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Titolo V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ARTICOLO 16: DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2003.

2. E' abrogata ogni altra norma contraria o incompatibile con quelle del presente Regolamento.