

# **COMUNE DI SOGLIANO AL RUBICONE**

***Provincia di Forlì – Cesena***



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

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 154 del 23.12.1998  
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 94 del 17.12.2004 –  
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 80 del 30.12.2005  
(in vigore dal 01.01.2006)**

## INDICE

- [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](#) – Qualifica di coltivatore diretto
- [Art. 6](#) – Fabbricati di interesse storico ed artistico
- [Art. 7](#) – Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)
- [Art. 8](#) – Fabbricato parzialmente costruito
- [Art. 9](#) – Dichiarazione o denuncia
- [Art. 10](#) – Attività di controllo
- [Art. 11](#) – Attività di accertamento
- [Art. 12](#) – Versamenti e riscossioni
- [Art. 13](#) – Rimborsi in genere
- [Art. 14](#) – Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree
- [Art. 15](#) – Detrazioni e riduzioni
- [Art. 16](#) – Abitazione principale
- [Art. 17](#) – Pertinenze
- [Art. 18](#) – Fabbricati inagibili o inabitabili
- [Art. 19](#) – Contenzioso
- [Art. 20](#) – Disposizioni finali e transitorie

**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 D.Lgs. n. 446 del 15.12.97, disciplina l'applicazione di alcuni aspetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), di cui al D.Lgs. n. 504 del 30.12.92 e successive modifiche ed integrazioni.
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 del fabbricato, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera *a*), del D.Lgs. n. 504/92, si intende l'area che al catasto dei fabbricati risulta essere asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali od attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

**Art. 3*****Area fabbricabile***

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera *b*), del D. Lgs. n. 504/92, 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.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5, dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92, 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. 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 al caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per lo stesso anno d'imposta e/o per quelli precedenti, ai fini comunque fiscali, il valore dell'area, in misura superiore, rispetto a quello dichiarato ai fini dell'I.C.I., sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale.
4. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria alla demolizione dei fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92.

**Art. 5*****Qualifica di coltivatore diretto***

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 1, lettera b), e dell'art. 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'art. 11, della Legge 09.01.63, 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.

**Art. 6*****Fabbricati di interesse storico ed artistico***

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'art. 2, comma 5, del D.L. 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. 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 di categoria catastale di appartenenza.

**Art. 7*****Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)***

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 ai fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e 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 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. 8*****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, dalla data in cui la parte ultimata è comunque utilizzata.
2. Conseguentemente a quanto indicato al comma 1, la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in base percentuale dello stesso rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

**Art. 9*****Dichiarazione o denuncia***

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

**Art. 10*****Attività di controllo***

1. Per l'attività di controllo di cui all'art. 8 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 dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 del precitato articolo 8 del Regolamento generale delle entrate tributarie la Giunta Comunale tiene conto anche di eventuali indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

**Art. 11*****Attività di accertamento***

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'art. 11 del Regolamento Generale delle entrate tributarie comunali. Pertanto, anche ai fini dell'attività di controllo di cui al comma 1 dell'art. 11 del D.Lgs. n. 504/92, si provvede mediante motivato avviso di accertamento.
2. Quanto disposto al precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa a periodi di imposta pregressi.

**Art. 12*****Versamenti e riscossioni***

1. In applicazione di quanto previsto in materia dall'art. 16, 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 su conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o quello direttamente effettuato 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 nel quale si è protratto il possesso. Tuttavia si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro purché la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta per l'immobile condiviso, nel rispetto delle reali quote di possesso. Ciò significa che restano fermi i singoli debiti di imposta, ancorché congiuntamente versata.
3. La norma del comma precedente, secondo e terzo periodo, si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:
  - a) i versamenti tempestivamente eseguiti al Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;

- b) i versamenti effettuati al 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 per intero quando il possesso si è protratto per almeno 16 giorni; i mesi di 30 giorni e il mese di febbraio si computano per intero quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

### **Art. 13**

#### ***Rimborsi in genere***

1. Secondo quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 504/92 e dall'art. 18 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi calcolati nella misura stabilita dalla legge vigente.
2. È riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine triennale 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.

### **Art. 14**

#### ***Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree***

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 di impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto disposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 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 approvate 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.

### **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 di imposta relative all'abitazione principale.
2. Quanto deliberato circa la detrazione per l'abitazione principale ha effetto anche per gli anni successivi.
3. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1 se la concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota di imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione della detrazione per abitazione principale.

### **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; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune da cittadino italiano residente all'estero, a condizione, che non risulti locata) ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del D.Lgs. n. 504/92:
  - a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile 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 residente che la utilizza come dimora abituale;
2. Sono equiparati ad abitazioni principali, agli effetti dell'applicazione del solo beneficio della detrazione di imposta, ma non dell'aliquota ridotta, gli alloggi regolarmente assegnati dagli ex Istituti Autonomi Case Popolari (ACER)
3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione della detrazione per l'abitazione principale mediante le modalità disposte dall'art. 3, comma 3, del Regolamento generale delle entrate tributarie.

### **Art. 17**

#### ***Pertinenze***

1. Per pertinenza si intende il garage, il box, il posto auto, la soffitta e la cantina classificata o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare del quale è sita l'abitazione.

2. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste in materia di imposta comunale sugli immobili si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 1, 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 diritto di godimento o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale dimora abitualmente, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche in quota parte, o locatario finanziario delle pertinenze, e che queste siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.
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 D.Lgs. n. 504/92 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, 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.

### **Art. 18**

#### ***Fabbricati inagibili o inabitabili***

1. L'imposta é ridotta del 50% 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 l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), 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'art. 31, comma 1, lettere c) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n. 457.
3. A puro titolo semplificato si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
  - 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) lesionate 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;
  - e) edifici mancanti di infissi o non allacciati alle opere di urbanizzazione primaria.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari catastalmente autonome la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato di inabitabilità o inagibilità 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 e successive modificazioni. In tal caso, il Comune si riserva la facoltà di verificare la veridicità di tale dichiarazione.
6. 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 inagibilità o inabitabilità ovvero, nel caso di autocertificazione, questa ha effetto dalla data di presentazione al protocollo del Comune.

**Art. 19**  
***Contenzioso***

1. Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D.Lgs. 31.12.92, n 546.

**Art. 20**  
***Disposizioni finali e transitorie***

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.