

COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO  
PROVINCIA DI BOLOGNA



REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE DELLA

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 23.12.1998.  
Pubblicato all'Albo Pretorio dal 22.01.1999 al 06.02.1999.

Modificato con atti consiliari nn. 101 del 21.12.1999, 43 del 05/07/2001, 13 del 28/02/2005, 24 del 29/03/2007, n. 4 del 18/02/2008, n. 6 del 03/02/2009.

## INDICE

### Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento.
- Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato.
- Art. 2 bis – Fabbricati di interesse storico e artistico.
- Art. 3 - Area fabbricabile.
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili.
- Art. 4 bis - Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa).
- Art. 5 - Fabbricato parzialmente costruito.

### Titolo II - DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

- Art. 5 bis - Dichiarazione
- Art. 6 - Attività di controllo.
- Art. 7 - Accertamento.

### Titolo III - VERSAMENTI E RIMBORSI

- Art. 8 - Versamenti e riscossioni.
- Art. 9 - Rimborsi in genere.

### Titolo IV - ALIQUOTE, DETRAZIONI E AGEVOLAZIONI

- Art. 9 bis – aliquote e detrazioni.
- Art. 10 - Abitazione principale.
- Art. 10 bis - Pertinenze dell'abitazione principale.
- Art. 10 ter – Soppresso
- Art. 10 quater - Agevolazione per immobili dati in locazione con contratti di affitto a canone concordato.
- Art. 11 - Immobili posseduti da Enti non commerciali.
- Art. 12 - Fabbricati inagibili o inabitabili.

### Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 13 - Entrata in vigore.
- Art. 14 - Modifiche al regolamento
- Art. 15 - Norme transitorie.

## **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 disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione consiliare n. 108 del 23.12.1998.

### **Articolo 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, in tal caso l'imposizione parte dal giorno del rilascio della concessione edilizia o dalla data di utilizzazione ai fini edificatori se antecedente.

### **Articolo. 2 BIS - 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. 20.
2. Per la quantificazione del relativo valore, la rendita, risultante dalla moltiplicazione del numero dei vani per la tariffa d'estimo di minore ammontare fra quella prevista per le abitazioni della zona censuaria di appartenenza, va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

### **Articolo 3 - AREA FABBRICABILE.**

1. Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

### **Articolo 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. I valori determinati ai sensi del comma 1 valgono anche per l'anno successivo, qualora la Giunta Comunale non deliberi diversamente.

3. 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 dalla Giunta Comunale.

4. Non si fa luogo a restituzione di imposta versata in base a dichiarazione di valore di aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe all'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1.

5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree non specificatamente classificate in P.R.G. come edificabili ma effettivamente utilizzate ai fini edificatori, a quelle risultanti dalla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del Decreto Legislativo n. 504/1992.

#### **Articolo. 4 bis - 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.

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.

#### **Articolo 5 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO.**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente dalla data in cui sono comunque utilizzati. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è determinata dalla differenza tra la capacità edificatoria dell'intero lotto e quella utilizzata per la parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

### **Titolo II : DICHIARAZIONI, CONTROLLI ED ACCERTAMENTI.**

## **Articolo 5 bis - DICHIARAZIONE**

1. Nei casi in cui è fatto obbligo al contribuente di procedere alla presentazione della dichiarazione ai fini ICI la stessa deve essere presentata sugli appositi modelli approvati con decreto ministeriale, entro il termine fissato per la presentazione in via telematica del modello UNICO (dichiarazione dei redditi).
2. Per gli immobili siti nel Comune compresi nel fallimento (o nella liquidazione coatta amministrativa), entro 90 giorni dalla data della nomina del curatore (o del commissario liquidatore) deve essere presentata a cura dello stesso una dichiarazione attestante l'avvio della procedura.

## **Articolo 6 - ATTIVITA' 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.

## **Articolo 7 - ACCERTAMENTO.**

1. Per l'accertamento della imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

## **Titolo III : VERSAMENTI E RIMBORSI.**

### **Articolo 8 - VERSAMENTI E RISCOSSIONE.**

1. In applicazione di quanto previsto dall'at. 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 su conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.
2. I soggetti passivi devono effettuare i versamenti relativi all'imposta comunale sugli immobili con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
3. Non si procede al versamento se l'imposta totale dell'anno è inferiore ad € 2,07.
4. 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 presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso. Laddove il versamento ICI sia unitariamente eseguito lo si deve assumere come se fosse suddiviso in tanti versamenti effettuati da ciascun contitolare proporzionalmente alla propria quota di

possesso. Eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta od alla irrogazione di sanzioni, verranno emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

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

6. 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;
- b) i versamenti effettuati a Concessionario competente, correttamente intestati al comune competente, e da questo accreditati ad altro Comune.

7. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protratto per almeno 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protratto per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16, si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protratto per almeno 14 giorni ovvero per i successivi 15.

8. Il comune, decorsi infruttuosamente 60 giorni dalla data di notifica degli avvisi di accertamento, procede alla riscossione coattiva degli importi dovuti anche a mezzo della procedura prevista dal R.D. n. 639 del 14 aprile 1910. I ruoli o le ingiunzioni fiscali devono essere notificati entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

9. Per gli immobili compresi nelle procedure di cui all'articolo 5 bis, comma 2, del presente regolamento il versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale deve essere effettuato entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile.

## **Articolo 9 - RIMBORSI IN GENERE.**

1. Il contribuente può richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento, ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato in via giudiziale il diritto alla restituzione.

2. Sulle somme da rimborsare spettano gli interessi dal giorno del versamento non dovuto.

## **Titolo IV : ALIQUOTE, DETRAZIONI E AGEVOLAZIONI.**

### **Articolo 9 bis - ALIQUOTE E DETRAZIONI**

1. Il Consiglio comunale delibera le aliquote e la detrazione per l'abitazione principale (e per le fattispecie a questa assimilate) entro il termine fissato dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione. La deliberazione, anche se successiva rispetto all'inizio dell'esercizio, purché antecedente al termine di cui sopra, ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.

2. In caso di mancata approvazione entro il termine di cui al comma precedente si applicano le aliquote e le detrazioni vigenti l'anno precedente.

### **Articolo 10 - ABITAZIONE PRINCIPALE.**

1. E' considerata abitazione principale agli effetti del D.L. 93/2008 convertito con Legge di conversione n. 126 del 24/07/2008, per espressa previsione legislativa:
  - a) L'unità immobiliare urbana a destinazione abitativa nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, risulti residente;
  - b) L'unità immobiliare urbana a destinazione abitativa appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a residenza anagrafica del socio assegnatario;
2. Sono equiparate all'abitazione principale agli effetti del D.L. 93/2008, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/1992:

#### **AI SOLI FINI DELL'ALiquOTA:**

- a) le abitazioni locare con contratto registrato a soggetto che vi stabilisce la residenza anagrafica. Tale agevolazione spetta dalla data in cui viene fissata la residenza nell'unità immobiliare da parte del conduttore;
- b) l'abitazione concessa in uso gratuito a parenti di 1° grado in linea retta (genitori e figli) o a parenti di 2° grado in linea collaterale (fratelli e sorelle), a condizione che questi ultimi stabiliscano la residenza anagrafica nella stessa;

#### **AI FINI SIA DELL'ALiquOTA CHE DELLA DETRAZIONE:**

- c) l'unità immobiliare urbana 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;
- d) due o più unità immobiliari contigue, nelle quali il contribuente ha stabilito la residenza anagrafica, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'Agenzia del Territorio regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla data in cui risulta essere stata presentata richiesta di variazione;

3. Il soggetto interessato deve attestare, a pena di decadenza dall'agevolazione la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto di cui al comma 2, richieste per la fruizione dell'aliquota ridotta (per le unità immobiliari A/1, A/8 e A/9) o per l'esenzione, mediante una dichiarazione sostitutiva, sottoscritta alla presenza di un funzionario dell'Ufficio Comunale, da presentarsi entro il termine di scadenza del primo pagamento utile rispetto al quale si sono verificate dette condizioni. La dichiarazione si ritiene valida anche per gli anni successivi in mancanza di variazioni. Le variazioni che importino decadenza delle agevolazioni in parola devono essere comunicate all'Ufficio Tributi con dichiarazione di variazione ICI e dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

3. Le autocertificazioni di cui al comma 3. possono essere presentate da un contitolare anche per conto degli altri aventi diritto.

## **Articolo 10 Bis - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE.**

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 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, per pertinenza si intende il garage o box o posto auto, coperto e scoperto, la soffitta e la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano a 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 nella 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 norme di cui al presente articolo si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo n. 504/1992, e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

### **Articolo. 10 ter – Cassato**

## **Articolo. 10 quater - AGEVOLAZIONE PER IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE CON CONTRATTI DI AFFITTO A CANONE CONCORDATO.**

1. Al fine di favorire l'offerta in locazione di immobili ad uso abitativo e soddisfarne maggiormente la domanda, sono esentati dall'ICI, per i primi tre anni di durata del contratto, gli alloggi concessi in locazione con canone concordato ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", art. 2 comma 3 .

## **Articolo 11 - IMMOBILI POSSEDUTI DA ENTI NON COMMERCIALI**

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 15/12/1997, n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.



2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 504/1992, e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

## **Articolo 12 - 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) , d), 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 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, recuperando le quote di imposta non versata ed eventualmente dovuta.

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 ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

## **Titolo V: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.**

### **Articolo 13 - ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1<sup>o</sup> Gennaio 1999.

### **Articolo 14 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO**

1. Le modifiche al presente regolamento entreranno in vigore dal 1<sup>o</sup> gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale sono state adottate.

2. in deroga a quanto previsto al comma 1 le modifiche apportate dopo l'inizio dell'anno ma precedentemente alla scadenza del termine di approvazione del bilancio di previsione, che norme statali ne abbiano posticipato il termine di approvazione, entreranno in vigore dal 1 gennaio dell'anno stesso.

## **Articolo 15- NORME TRANSITORIE**

1. I soggetti che alla data del 1<sup>a</sup> gennaio 1998 risultavano titolari di diritto reale di enfiteusi o di superficie, e il locatario di immobili concessi in locazione finanziaria sono tenuti a presentare la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 4 del D. Lgs. 504/1992 entro la data prevista come termine per la dichiarazione 1999 relativa ai redditi 1998.