



COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI
Provincia di Forlì – Cesena

*******UFFICIO TRIBUTI*******

Allegato "A"
a delibera di C.C.
n.61 del 29.09.2010

REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELLA
IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con deliberazione C.C. n.118 del 28/12/1998
Modificato con deliberazione C.C. n.132 del 29/12/1999
Modificato con deliberazione C.C. n.12 del 11/03/2010
Modificato con deliberazione C.C. n.61 del 29/09/2010

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento
- Art. 2 - Fabbricati di interesse storico o artistico
- Art. 3 - Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione
- Art. 4 - Area fabbricabile
- Art. 5 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 6 - Qualifica di coltivatore diretto
- Art. 7 - Soggetti assegnatari di alloggi

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 8 - Abitazione principale
- Art. 9 - Pertinenze dell'abitazione principale
- Art. 10 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 11 - Immobili posseduti da enti non commerciali
- Art. 12 - Immobili posseduti da neo imprese.

TITOLO III - DENUNCE, ACCERTAMENTI, CONTROLLI

- Art. 13 - Dichiarazioni o denunce
- Art. 14 - Attività di controllo
- Art. 15 - Attività di accertamento e strumenti deflativi del contenzioso

TITOLO IV - VERSAMENTI E RIMBORSI

- Art. 16 - Versamenti
- Art. 17 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 18 -Entrata in vigore

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 di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali di legge vigenti per l'applicazione dell'imposta I.C.I e, per quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

Art. 2

Fabbricati di interesse storico o artistico

1. Per la determinazione del valore imponibile dei fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico, secondo il criterio dell'art. 2, comma 5, del decreto legge 23.01.1993, n. 16, convertito con legge 24.03.1993, n. 75, se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria A, la sua consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq. 18. La consistenza così risultante viene moltiplicata per la tariffa 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 categoria catastale di appartenenza del fabbricato.

Art. 3

Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria o la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria o la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

2. Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/92: viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria o la superficie utile delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

3. Per la definizione di volumetria e di superficie utile si fa riferimento alle definizioni urbanistiche ed edilizie nel tempo vigenti.

Art. 4

Area fabbricabile

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo n. 504/1992, dall'art. 11-quaterdecies, comma 16 del

D.L. 203/2005 convertito con L. n.248/2005 e dall'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006 convertito con L. n. 248/2006, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dell'organo competente e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

2. Non costituisce area fabbricabile il lotto che per le sue dimensioni o conformazione, e non essendo accorpabile ad altri lotti confinanti in quanto di proprietà di soggetti diversi, non consente di fatto la edificazione di alcun tipo di fabbricato. Non è considerato in ogni caso fabbricabile il lotto di superficie fino a mq. 100, salvo il caso in cui sul medesimo sia stata rilasciata concessione od autorizzazione edilizia.

3. L'area che nel catasto urbano risulta asservita a fabbricato costituisce pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 504/92; essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Art. 5

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, con deliberazione adottata ai sensi degli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 446/1997 la Giunta determina periodicamente e per zone omogenee valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 2, del decreto legislativo 504/92, non si fa luogo ad accertamento di maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato. La disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/92.

2. Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

3. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 1 si fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, a fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello dichiarato ai fini I.C.I., sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

Art. 6

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. 504/92, la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'art. 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.

3. Il pensionato che continua ad essere iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto e che versa i relativi contributi obbligatori per legge, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1.

Art. 7

Soggetti assegnatari di alloggi

1. Per le unità immobiliari di cooperativa edilizia non a proprietà indivisa, assegnate ai soci anche in via provvisoria, soggetto passivo d'imposta è il socio assegnatario.

2. Per le unità immobiliari di proprietà dello Stato, anche nel caso in cui siano affidate in gestione agli istituti autonomi per le case popolari, concesse in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo d'imposta è l'assegnatario, in quanto titolare di diritto reale di abitazione.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 8

Abitazione principale

1. E' considerata abitazione principale (per espressa disposizione legislativa e per regolamento), agli effetti dell'applicazione dei benefici dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta previste per le abitazioni principali:

- a) l'abitazione nella quale il contribuente soggetto passivo ed i suoi familiari dimorano abitualmente;
- b) l'abitazione di proprietà di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario;
- c) l'alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo per le case popolari, adibito ad abitazione principale del socio assegnatario;
- d) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o ceduta in comodato o in uso gratuito.

2. E' considerata abitazione principale, agli effetti dell'applicazione del solo beneficio della detrazione d'imposta, l'abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata o ceduta in comodato o uso gratuito. Se il contribuente possiede più abitazioni nel comune di San Mauro Pascoli, viene riconosciuta come abitazione principale una sola di queste, individuata dal contribuente con comunicazione scritta; se possiede più abitazioni nel territorio dello Stato, in diversi comuni, si considera come tale una sola di queste, tenuta a disposizione, indicata dal contribuente, con comunicazione scritta.

3. E' considerata abitazione principale, agli effetti dell'applicazione del solo beneficio dell'aliquota ridotta, l'abitazione ceduta in comodato, o uso gratuito a parenti fino al 2° grado in linea retta che la utilizzino come abitazione principale.

4. Beneficiano altresì della medesima aliquota prevista per l'abitazione principale le abitazioni locare con contratto registrato a soggetti che le utilizzano come abitazione principale.

5. Per beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, occorre presentare, a pena di decadenza dal beneficio, entro il termine di pagamento della 2^a

rata dell'anno in cui si inizia ad applicare l'agevolazione, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Le dichiarazioni presentate ai sensi del presente comma hanno effetto anche per gli anni successivi semprechè non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati.

Art. 9

Pertinenze dell'abitazione principale

1. Ai fini sia dell'applicazione dell'aliquota che ai fini della detrazione si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze anche se distintamente iscritte in catasto.

2. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevole ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

3. Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale o anche in corpi separati che insistono sulla stessa area dell'immobile.

4. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, a ogni altro effetto stabilito nel D. Lgs. 504/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano a tutti i casi a cui si applica l'aliquota ridotta per abitazione principale previsti dall'art. 8 del presente regolamento.

Art. 10

Fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è 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 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'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

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 possessore dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 28.12.2000 n. 445 e successive modificazioni. In tal caso il Comune si riserva la facoltà di verificare 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 inagibilità o inabitabilità ovvero, nel caso di autocertificazione, questa ha effetto dalla data di presentazione al protocollo generale del comune.

Art. 11
Immobili posseduti da enti non commerciali

1. L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

2. Ai sensi dell'art. 21 del Decreto Legislativo 04.12.1997, n. 460, è disposta l'esenzione per i fabbricati per i quali la proprietà o altro diritto reale di godimento è in capo ad organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS).

Art. 12
Immobili posseduti da neo imprese

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento, limitatamente ai primi 3 anni di soggettività all'imposta, per i fabbricati a destinazione artigianale, industriale e commerciale posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario, da neo imprese costituite successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento.

2. Le neo imprese sono individuate in quelle di nuova costituzione con esclusione di tutte quelle che derivano da trasformazioni, fusioni, scissioni, ecc...

3. Gli ampliamenti e/o i cambi di destinazione d'uso, saranno oggetto di riduzione solo se sussistono i requisiti indicati al presente articolo.

4. La riduzione si applica soltanto ai fabbricati per i quali il soggetto passivo d'imposta utilizza direttamente il fabbricato stesso per un'attività produttiva propria o di impresa controllata direttamente o indirettamente.

5. Il diritto a tale riduzione è subordinato alla presentazione di apposita comunicazione scritta da parte del contribuente entro il primo anno di imposizione.

TITOLO III
DENUNCE, ACCERTAMENTI, CONTROLLI

Art. 13
Dichiarazioni o denunce

1. Per gli obblighi di dichiarazione o denuncia degli immobili posseduti da parte dei soggetti passivi d'imposta si applicano le disposizioni dell'articolo 10 del D. Lgs. 504/1992.

2. La dichiarazione o denuncia non firmata può essere regolarizzata su invito dell'ufficio, entro giorni 30 dal ricevimento dello stesso; in caso di inadempienza la dichiarazione o denuncia è considerata come non presentata.

3. Nel caso che la dichiarazione o denuncia sia erroneamente presentata a questo comune ed indirizzata ad altro comune, la stessa viene trasmessa d'ufficio al comune competente. Nel caso che la dichiarazione o denuncia, indirizzata al Comune di San Mauro Pascoli, sia stata erroneamente presentata a comune diverso e da quest'ultimo trasmessa, la stessa si intende presentata nella data certificata dal comune che l'ha ricevuta; resta salva l'applicabilità di sanzione amministrativa per violazione non attinente la misura del tributo, ai sensi dell'art. 14, comma 3, del decreto legislativo 504/1992.

Art. 14
Attività di controllo

1. La Giunta Comunale ed il Funzionario Responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante il collegamento con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

2. La Giunta Comunale verifica le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo gli obiettivi di equità fiscale.

3. Con atti della Giunta Comunale possono essere fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili, e della potenzialità della struttura organizzativa.

4. Nell'ambito dell'attività di controllo del tributo, ai sensi dell'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, con atto della Giunta Comunale possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto.

Art. 15
Attività di accertamento e strumenti deflativi del contenzioso

1. Si applicano le norme stabilite dal Regolamento generale delle entrate tributarie approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 10 aprile 2007 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV
VERSAMENTI E RIMBORSI

Art. 16
Versamenti

1. Al fine di agevolare e razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione sia a seguito di accertamenti, il Comune potrà prevedere, previa specificazione delle modalità esecutive, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite il concessionario della riscossione, il versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune e quello direttamente presso la tesoreria medesima, nonché il pagamento tramite sistema bancario.

2. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia non saranno sanzionati, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso:

- a) i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell'altro;
- b) i versamenti effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri o a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di definizione della successione dei beni immobili di proprietà del defunto.

3. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, il giorno del trasferimento è computato in capo al soggetto che acquisisce la proprietà. Il mese di 31 giorni si computa in capo al soggetto titolare della proprietà per almeno 16 giorni.

Art. 17

Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Su richiesta dell'interessato è possibile disporre il rimborso dell'imposta pagata per le aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili. La inedificabilità delle aree deve risultare da atti amministrativi del comune, quali le varianti portate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali o regionali.

2. L'ammontare del rimborso è così determinato:

- a) per le aree che nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso non siano state coltivate in regime d'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 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo dell'area stessa, ai sensi dell'art. 5, comma 7, del decreto legislativo 504/1992.

3. Il diritto al rimborso è riconosciuto alle seguenti condizioni:

- 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 e le disposizioni di cui al comma 1;
- c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti od i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
- d) comunque non via sia stata utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata, a prescindere da eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

4. Il rimborso compete per non più di dieci anni d'imposta durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore come area edificabile. L'istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del presente articolo.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 18 Entrata in vigore

- 1. Il presente regolamento si applica a decorrere dal primo gennaio 2010.