



COMUNE DI S. CESARIO SUL PANARO
Provincia di Modena

Piazza Roma n. 2 - Tel. 059/936716 - Fax. 059/936706
e-mail: ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it
ufficio tributi

REGOLAMENTO
IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.103 del 21 dicembre 2010

INDICE

ART. 1	Ambito di applicazione e scopo del regolamento	pag.	3
ART. 2	Area fabbricabile	pag.	3
ART. 3	Determinazione del valore delle aree fabbricabili	pag.	3
ART. 4	Immobili di interesse storico ed artistico	pag.	4
ART. 5	Detrazioni e riduzioni	pag.	4
ART. 6	Immobili assimilati ad abitazione principale	pag.	5
ART. 7	Pertinenze dell'abitazione principale	pag.	5
ART. 8	Abitazione coniuge non assegnatario	pag.	6
ART. 9	Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili	pag.	6
ART. 10	Esenzione d'imposta per immobili posseduti da enti non commerciali	pag.	7
ART. 11	Dichiarazione I.C.I.	pag.	7
ART. 12	Comunicazione al Comune per agevolazioni	pag.	8
ART. 13	Versamenti e riscossioni	pag.	8
ART. 14	Rimborsi e compensazioni	pag.	9
ART. 15	Attività di controllo e di recupero	pag.	10
ART. 16	Norme finali	pag.	10
ART. 17	Entrata in vigore	pag.	10

Art. 1

Ambito di applicazione e scopo del regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, di cui al D.Lgs. 30/12/1992, n. 504, nel Comune di San Cesario sul Panaro, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n. 446 e da ogni altra disposizione normativa.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle leggi vigenti per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso, nonché dalle norme del "Regolamento generale delle entrate tributarie comunali", approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 29/01/1999 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 2

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 adottato.

Art. 3

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. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, (art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92) così come risultante da atto pubblico o perizia giurata, e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati con le modalità di cui al comma 1.
3. Non si dà 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 con le modalità di cui al comma 1, a condizione che per la medesima area non sia registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.
4. In caso di omessa o infedele dichiarazione di un'area fabbricabile, il Comune procede alla rettifica utilizzando i valori venali in comune commercio di cui al comma 1, o se maggiore, quelli risultanti da atto pubblico o perizia giurata.
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 all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

6. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree interessate da utilizzazione edificatoria, demolizione fabbricati, nonché interventi di recupero di cui all'art.5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92.

Art. 4

Immobili di interesse storico ed artistico

1. Si intendono fabbricati di interesse storico ed artistico quelli definiti come tali dal D. Lgs. 29/10/1999 n. 490 e dal D. Lgs 22/01/2004 n. 42.
2. La rendita di tali fabbricati si determina applicando la tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni in uso nella zona censuaria nella quale il fabbricato è situato, per il numero dei vani dell'immobile quando rientra nella categoria catastale "A".
3. Per i fabbricati rientranti in una categoria catastale diversa dalla categoria catastale "A", la consistenza dei vani è determinata dividendo la superficie originaria per la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a 16 mq quando la superficie è espressa in metri quadri, e pari a 60 mc. quando la superficie è espressa in metri cubi, avendo cura di arrotondare al mezzo vano superiore.
4. Per il Comune di San Cesario sul Panaro la tariffa d'estimo da utilizzare è quella prevista per le abitazioni di categoria catastale A4 – classe 1 nella Zona censuaria Unica.
5. La base imponibile dei fabbricati di interesse storico ed artistico si determina moltiplicando la rendita ottenuta, di cui ai commi 2 e 3, (rivalutata del 5%) per il coefficiente 100, indipendentemente dalla categoria catastale di appartenenza.

Art. 5

Detrazioni e riduzioni

1. Spetta al Consiglio Comunale deliberare, con atto di determinazione dell'aliquota, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta relative all'abitazione principale.
2. Quanto deliberato circa la detrazione per l'abitazione ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione.
Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento di determinazione dell'aliquota.
3. Sull'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, così come definita nell'art. 8, comma 2, del D. Lgs. 504/92, si detraggono euro 103,29 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e fino alla concorrenza dell'ammontare dell'imposta.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Resta altresì fermo che, la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con la 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. Il Consiglio, con la delibera di approvazione delle aliquote, può stabilire un'aliquota agevolata per le unità immobiliari concesse, a titolo di abitazione principale, in locazione a canone concordato come previsto dalla L. 431/98. Il beneficio è subordinato, a pena di decadenza, alla presentazione di comunicazione, utilizzando i modelli predisposti dall'Ufficio Tributi, e allegando copia del contratto di locazione, entro il 31 gennaio.

Art. 6

Immobili assimilati ad abitazione principale

1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, sono equiparate all'abitazione principale, purchè previste nel provvedimento annuale di determinazione delle aliquote e delle detrazioni dell'imposta, le seguenti fattispecie:
 - 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 o casa protetta a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
 - b) l'unità immobiliare concessa, dal possessore, in comodato o uso gratuito a parenti fino al 2° grado in linea retta, che la occupano quale loro abitazione principale.

Art. 7

Pertinenze dell'abitazione principale

1. Agli effetti delle agevolazioni in materia d'Imposta Comunale sugli Immobili si considerano parti integranti dell'abitazione principale le seguenti tipologie immobiliari:
autorimesse, cantine, garages, posti auto, solai, tettoie e acetaie, purchè siano asservite all'abitazione principale ed ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.
2. L'assimilazione, di cui al comma 1, opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza, e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita 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 nello stesso Decreto Legislativo.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Art. 8

Abitazione coniuge non assegnatario

1. Il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, determina l'imposta dovuta applicando l'aliquota per l'abitazione principale e le detrazioni di cui all'art. 5, comma 3, calcolate in proporzione alla quota posseduta.
2. Le disposizioni del comma 1 si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato a propria abitazione principale situato nel Comune di San Cesario sul Panaro.
3. Al coniuge assegnatario della casa coniugale, se sono rispettate le condizioni di cui ai commi 1 e 2, spettano le detrazioni di cui all'art. 5, comma 3, in misura proporzionale alla propria quota di possesso.
4. Il beneficio è subordinato alla presentazione della dichiarazione I.C.I.

Art. 9

Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed 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 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 ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed ai sensi del vigente Regolamento Comunale.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o 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 accertata:
 - a) da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del possessore;
 - b) da parte del contribuente mediante perizia tecnica redatta da tecnico incaricato oppure mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R 28 dicembre 2000, n. 445.Il Comune si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni di cui alla lettera b).
5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata dichiarata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della perizia o della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere comunicata al Comune mediante presentazione della Dichiarazione ICI.
7. Non possono godere della presente riduzione i fabbricati non ultimati ed i fabbricati non completamente inutilizzati,

Art. 10

Esenzione d'imposta per immobili posseduti da enti non commerciali

1. L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. n. 504/92, si applica esclusivamente ai fabbricati che, 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.

Art. 11

Dichiarazione I.C.I.

1. A decorrere dall'anno 2008 è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione.
2. Resta fermo l'obbligo di presentazione nei casi in cui gli elementi rilevanti dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del D.Lgs 18/12/97 n. 463, concernente la disciplina del Modello Unico Informatico.
3. La dichiarazione di cui al secondo comma, dovrà essere presentata entro il termine ultimo fissato per le dichiarazioni dei redditi, ivi compreso quello previsto per le denunce presentate per via telematica.

Art. 12

Comunicazione al Comune per agevolazioni

1. Il riconoscimento delle agevolazioni di cui al precedente articolo 6 , decorre dal mese (calcolato secondo la disciplina del tributo) in cui si è verificata la condizione prevista dal medesimo articolo ed è subordinato, a pena di decadenza, alla presentazione di apposita comunicazione del contribuente al Comune entro il 31 gennaio dell'anno successivo.
2. Tale comunicazione deve essere presentata all'Ufficio protocollo o spedita al Comune di San Cesario sul Panaro.
3. La comunicazione ha valore anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino variazioni. In tal caso il soggetto passivo è tenuto a comunicare le variazioni intervenute entro il 31 gennaio dell'anno successivo.

Art. 13

Versamenti e riscossioni

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 18, comma 1, del "Regolamento generale delle entrate tributarie comunali", si stabilisce che il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà provvedere, 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 sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune
 - direttamente presso la Tesoreria comunale;
 - pagamento tramite banche convenzionate:
2. 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.
Tuttavia si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro o degli altri, anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta, purchè la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.
Del versamento unico deve essere data comunicazione al servizio Tributi del Comune.
3. Con atto della Giunta Comunale, in deroga ai termini previsti dalla legge e nell'ambito dell'autonomia regolamentare, sentiti i pareri del Responsabile della Ragioneria e del Responsabile del tributo, possono essere previste sospensioni e dilazioni del versamento nei casi previsti all'articolo 19 del "Regolamento generale delle entrate tributarie comunali".
4. In caso di successione gli eredi possono effettuare il versamento dell'imposta relativa agli immobili ereditati:
 - in caso di decesso avvenuto nel 1° semestre dell' anno: acconto entro il termine di versamento previsto per il saldo dell'imposta;

- in caso di decesso avvenuto nel 2° semestre dell'anno: saldo entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

5. L'imposta annua complessiva dovuta dal contribuente non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a Euro 10,00.

Art. 14

Rimborsi e compensazioni

1. Il contribuente può richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute, a pena di decadenza, entro cinque anni dal giorno di versamento, ovvero entro 5 anni dal giorno in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.
2. La richiesta di rimborso deve essere motivata, sottoscritta e corredata dalla prova dell'avvenuto pagamento della somma della quale si chiede la restituzione.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori a €. 10,00 come disciplinato dall'art. 21, comma 3, del "Regolamento generale delle entrate tributarie comunali".
4. Il Funzionario Responsabile, entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza di rimborso, procede all'esame della medesima e notifica, anche mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, provvedimento di accoglimento, totale o parziale, ovvero il diniego.
5. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dal successivo art. 15, comma 2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
6. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del soggetto passivo inserita nella domanda di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di I.C.I..
Il Funzionario Responsabile comunica nel provvedimento di rimborso l'accoglimento dell'istanza di compensazione.

Art. 15

Attività di controllo e di recupero

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sulle somme dovute a titolo di Imposta Comunale sugli Immobili a seguito di violazioni contestate, si applicano gli interessi moratori nella misura di 0,25 punti percentuali in aumento rispetto al tasso di interesse legale, come previsto dall'art. 22 bis del "Regolamento generale delle entrate tributarie comunali". Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

3. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione di avviso quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi non supera Euro 10,00, come previsto dall'art. 21, commi 1 e 2 del "Regolamento generale delle entrate tributarie comunali".
4. Nel bilancio di previsione annuale può essere indicato un fondo per il miglioramento del servizio dell'Ufficio Tributi, per il potenziamento dell'attività di controllo e recupero e per compensi incentivanti al personale addetto dell'Ufficio Tributi; esso è determinato in percentuale fissa rispetto al gettito dell'Imposta Comunale sugli Immobili iscritto nel medesimo bilancio di previsione annuale. La Giunta Comunale, con proprio atto, determina annualmente la ripartizione del fondo predetto per gli obiettivi di miglioramento del servizio dell'Ufficio Tributi, per il potenziamento dell'attività di controllo e di recupero e per i compensi incentivanti al personale addetto dell'Ufficio Tributi.

Art. 16
Norme finali

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti ed altresì, in quanto compatibili, le norme del "Regolamento generale delle entrate tributarie comunali".

Art. 17
Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento, che sostituisce ogni precedente normativa comunale in merito, entra in vigore con decorrenza 1° gennaio 2011, sulla base di quanto disposto dall'articolo 53, comma 16 della Legge n. 388/2000.