

# **COMUNE DI CASTEL DEL RIO**

Provincia di Bologna

## **REGOLAMENTO COMUNALE**

PER L'APPLICAZIONE DELLA

## **IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

- **Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 2 del 27/03/2007**

## **INDICE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento
- Art. 2 - Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione
- Art. 3 - Area fabbricabile
- Art. 4 – Determinazione del valore delle aree edificabili

### **TITOLO II –ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI**

- Art. 5 – Immobili posseduti da Enti non commerciali
- Art. 6 – Immobili posseduti da ONLUS
- Art. 7 – Abitazione Principale – Equiparazione
- Art. 8 - Pertinenze dell’abitazione Principale

### **TITOLO III - DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI**

- Art. 9 - Attività di controllo
- Art. 10 - Accertamento con adesione
- Art. 11 – Espropriazione di Area Fabbricabile

### **TITOLO IV - VERSAMENTI E RIMBORSI**

- Art. 12 - Versamenti
- Art. 13 - Rimborsi
- Art. 14 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

### **TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI**

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### ***ART. 1: AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO***

1. Il presente Regolamento è adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli n. 52 e n. 59 del Decreto Legislativo n. 446 del 15.12.97 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni generali stabilite dalle legge vigenti in materia di I.C.I.

#### ***ART. 2: 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 fabbricabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta della quota risultante dal 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.
2. Il criterio di cui al comma 1 si applica anche nei casi 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 D.Lgs. N. 504/92; in tali casi 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 delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

### **ART. 3: AREA FABBRICABILE**

1. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art. 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 504/1992 e dall'art. 36 comma 2 del D.L. 223/2006 – convertito con modificazioni dalla L. n. 248/06 - è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione/Provincia e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
2. Non costituisce area fabbricabile il lotto che per la sua dimensione 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.
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 504/1992; essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria a decorrere dalla data del permesso di costruire.

### **ART. 4: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
2. I valori determinati ai sensi del comma 1 costituiscono valori tendenziali di riferimento per ordinare l'attività di accertamento. Il contribuente può assumere valori inferiori qualora sussistano condizioni particolari che comportino una riduzione del valore medio dell'area. Tali circostanze dovranno essere valutate nell'ambito del contraddittorio che scaturisca dall'avvio del procedimento di accertamento.
3. 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. 504/1992, 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 dalla Giunta Comunale.
4. 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.
5. 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 D.Lgs. n. 504/1992.

## TITOLO II

### ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI

#### **ART. 5 : IMMOBILI POSSEDUTI DA ENTI NON COMMERCIALI**

1. L'esenzione prevista dall'art. 7 comma 1, lettera l) 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.

#### **ART. 6: IMMOBILI POSSEDUTI DA ONLUS**

1. Ai sensi dell'art. 21 del Decreto Legislativo 4.12.1997, n. 460, è disposta l'esenzione per gli immobili per i quali la proprietà o altro diritto reale di godimento è in capo a organizzazioni non lucrative di utilità sociale, regolarmente iscritte nell'anagrafe unica delle ONLUS istituita presso il Ministero delle Finanze, qualora tali immobili siano anche utilizzati dalle stesse organizzazioni non lucrative.
2. L'esenzione è concessa su richiesta sottoscritta dal rappresentante legale dell'organizzazione e corredata da certificazione attestante l'iscrizione all'anagrafe unica delle ONLUS certificazione attestante l'iscrizione all'anagrafe unica delle ONLUS, istituita presso il Ministero delle Finanze, ed ha decorrenza dalla data di presentazione della richiesta suddetta.

#### **ART. 7 : ABITAZIONE PRINCIPALE - EQUIPARAZIONE**

1. Si considerano abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (padre, madre, figli) e collaterale entro il secondo grado (fratelli e sorelle) a condizione che questi risiedano in tale abitazione, come da risultanze anagrafiche, e che non siano titolari di altre proprietà di tipo residenziale nel territorio comunale.
2. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente a condizione che la stessa non risulti locata.
3. Il possesso dei requisiti di cui ai precedenti commi deve essere attestato mediante autocertificazione da presentare all'Ufficio Tributi, entro il termine per il pagamento della prima rata, ovvero della seconda se i requisiti vengono acquisiti successivamente.

## **ART. 8 : PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. Agli effetti dell'equiparazione al trattamento agevolativo riservato all'abitazione principale si considerano parte integrante dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione di cui sopra 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 dimora abitualmente 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 o scoperto, la soffitta e la cantina, accatastati nelle categorie C6, C7 o C2, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale o nelle immediate vicinanze.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari separate ad ogni altro effetto stabilito del D. Lgs. 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, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

## **TITOLO III**

### **ACCERTAMENTO E CONTROLLO**

#### ***ART. 9: ATTIVITA' 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 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. 10: ACCERTAMENTO CON ADESIONE***

1. Ai fini dell'accertamento dell'imposta Comunale sugli Immobili, è introdotto e si applica, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n. 218, l'istituto dell'accertamento con adesione.
2. Tale istituto, adottato per tutte le entrate tributarie comunali, viene definito in apposito Regolamento.

#### **ART. 11: ESPROPRIAZIONE DI AREA FABBRICABILE**

1. In caso di espropriazione di area fabbricabile, qualora il valore dell'area computata sull'imposta pagata sia inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti, la stessa indennità è ridotta ad un importo pari al valore per cui è stata pagata l'imposta.

## **TITOLO IV**

### **VERSAMENTI E RIMBORSI**

#### **ART. 12: VERSAMENTI**

1. 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 si considerano regolarmente eseguiti e perciò non saranno sanzionati:
  - a) i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, purchè la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso;
  - b) i versamenti effettuati in caso di successione da un erede per conto degli altri od 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.
  - c) i tardivi versamenti consequenziali ad erroneo pagamento a Comune non competente, semprechè il contribuente interessato provveda al versamento dell'imposta e relativi interessi al Comune di Castel del Rio prima che la violazione sia contestata;
  - d) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente purchè accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata.
2. La norma del comma 1 del presente articolo si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
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; il mese di 30 gg. si computa per intero quando il possesso si è protratto per i primi 15 gg. ovvero per i successivi 16 gg..

#### **ART. 13: RIMBORSI**

1. Il contribuente può richiedere il rimborso al Comune 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 il diritto alla restituzione; per questa ultima fattispecie si intende il caso di decisione definitiva di procedimento contenzioso.
2. Il rimborso è seguito entro 180 giorni dalla data di presentazione della domanda.

#### **ART. 14: RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA' DI AREE**

1. Su richiesta dell'interessato è possibile disporre il rimborso dell'imposta pagata per le aree che successivamente ai versamenti effettuati sono divenute inedificabili; la inedificabilità delle aree deve risultare da atti amministrativi del Comune, quali le varianti apportate 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. Il diritto al rimborso è riconosciuto alle seguenti condizioni:
  - non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
  - 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;
  - 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;
  - comunque non vi sia stata utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata, a prescindere da eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
3. L'istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile.

## **TITOLO V**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### ***ART. 15: ENTRATA IN VIGORE***

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti