



**COMUNE DI MEDICINA**



Provincia di Bologna

**REGOLAMENTO**

***per l'applicazione della***

**IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

11/02/2008

## INDICE

### Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- 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 - Variazione di reddito dominicale
- Art. 7 - Fabbricati di interesse storico e artistico.
- Art. 8 - Residenza secondaria ( o seconda casa) e alloggio non locato.
- Art. 9 - Fabbricato di nuova costruzione.
- Art. 10 - Fabbricato parzialmente costruito.

### Titolo II - VERSAMENTI E RIMBORSI, ATTIVITA' DI CONTROLLO

- Art. 11 - Versamenti e riscossioni.
- Art. 12 - Rimborsi in genere.
- Art. 13 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area.
- Art. 14 - Indennità di espropriazione.
- Art. 15 - Attività di controllo.

### Titolo III - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 16 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 17 - Abitazione principale - Equiparazione
- Art. 18 - Pertinenza dell'abitazione principale.
- Art. 19 - Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali.
- Art. 20 - Immobili posseduti da enti non commerciali.
- Art. 21 - Fabbricati inagibili o inabitabili.

### Titolo IV - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 22- Entrata in vigore

## **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 leggi vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie del Comune di Medicina.

### ***Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato***

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 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 a decorrere dalla data del permesso a costruire fino alla data di presentazione in Comune della comunicazione di fine lavori ovvero dal momento in cui si è verificata l'effettivo utilizzo del fabbricato o dalla denuncia di accatastamento se antecedente.

### ***Articolo 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. 504/1992 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.

### ***Articolo 4 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili***

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.

#### **Articolo 5 - *Qualifica di coltivatore diretto***

1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. b) e 9 del D.Lgs. n. 504/1992, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermato dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della Legge 9 gennaio 1963, n. 9, con assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

#### **Articolo 6 – *Variazioni di reddito domenicale***

1. Per reddito domenicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, si intende il valore annotato negli atti catastali, comprovabile da idonea documentazione dell'Ufficio Tecnico Erariale.

2. In caso di variazioni di reddito conseguenti a sopravvenute variazioni culturali, il reddito domenicale è assunto per l'anno di imposizione, nella stessa misura utilizzata ai fini dell'imposta sui redditi e con decorrenza dal 1° gennaio successivo a quello in cui le variazioni si sono verificate, attestate da idonea documentazione catastale.

In tal caso il contribuente è tenuto a presentare apposita denuncia di variazione I.C.I. entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le variazioni culturali sono avvenute.

### **Articolo 7 - *Fabbricati di interesse storico e artistico***

1. Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, si assume la rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

2. Per la determinazione della base imponibile qualora i fabbricati siano di categoria catastale diversa dalla A), la consistenza in vani di tali immobili è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a mq. 16, 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.

### **Articolo 8 - *Residenza secondaria (o seconda casa) e alloggio non locato***

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, 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 e o 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.

2. Agli stessi fini, 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 ivi residenti.

### **Articolo 9 - *Fabbricato di nuova costruzione***

1. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

### **Articolo 10 - *Fabbricato parzialmente costruito***

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale 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 di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.** Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato, risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **Titolo II: VERSAMENTI E RIMBORSI, ATTIVITA' DI CONTROLLO**

## **Articolo 11 - *Versamenti e Riscossioni***

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 18 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali, il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, può 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 sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché tramite il sistema bancario. Il Comune favorisce e salvaguarda, ove la legge lo consenta, la diffusione di sistemi alternativi di pagamento al fine di consentire il soddisfacimento della maggior parte degli utenti.

2. L'imposta, di norma, è versata 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 (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

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

4. 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 tempestivamente effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

5. Con riferimento all'anno d'imposta 2007 si intendono tempestivamente effettuati i pagamenti ICI eseguiti entro la data del 30 giugno 2007, per l'acconto ed entro il 20 dicembre 2007, per il saldo, anche se successivi alle nuove scadenze introdotte a far data dal 1° gennaio 2007 dall'art. 37, comma 13 D.L.4/7/2006 n. 223 convertito dalla Legge n. 248/2006 (16 giugno per l'acconto e 16 dicembre per il saldo).

Tali versamenti d'imposta 2007 non sono assoggettabili a sanzione per tardivo versamento, in quanto si intende possano sussistere, per il primo anno d'applicazione della norma introduttiva delle nuove scadenze di pagamento ICI, le condizioni di non punibilità previste all'art.6 del D. Lgs. n. 472/1997.

## **Articolo 12- *Rimborsi in genere***

1. Il rimborso dell'imposta versata in eccedenza può essere presentato entro cinque anni dal giorno del versamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

2. Il rimborso di norma è eseguito entro 180 giorni dalla data di presentazione della domanda, con le modalità indicate nel Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

3. Gli interessi per il rimborso sono applicati nella misura stabilita nel regolamento generale delle entrate tributarie comunali e si calcolano con maturazione giorno per giorno a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

## **Articolo 13 - *Rimborso per dichiarata inedificabilità di area***

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) 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 agricola, 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 già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/1992 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) le varianti agli strumenti urbanistici generali abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
- c) comunque, non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere degli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

5. La relativa 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 comma 2.

#### **Articolo 14 - *Indennità di espropriazione***

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.

#### **Articolo 15 - *Attività di controllo***

1. Le modalità relative all'attività di controllo sono decise dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, preso atto del parere del funzionario responsabile e può essere effettuato con utilizzazione diretta della struttura comunale o con affidamento dell'incarico a ditta esterna.

2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 9 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, la Giunta Comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

3. Nell'ambito dell'attività di controllo e al fine del potenziamento dell'Ufficio Tributi, sono attribuiti compensi incentivanti al personale addetto pari al 7% del maggior gettito riscosso. La ripartizione di detto compenso sarà effettuata dalla Giunta Comunale.

4. Per le funzioni di cui all'art. 9 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, il funzionario responsabile cura il potenziamento dell'attività di controllo anche mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.



## **Titolo III : AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo 16 - *Detrazioni e riduzioni***

1. Il Consiglio Comunale, con la delibera di determinazione delle aliquote stabilisce le detrazioni e le riduzioni da applicare e determina, ove non già stabilite, le condizioni e i criteri per il riconoscimento dei tali agevolazioni.

2. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

### **Articolo 17 - *Abitazione principale - equiparazione***

1. Per espressa previsione legislativa, per abitazione principale si intende:

- abitazione nella quale il soggetto passivo, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, ha, salvo prova contraria, la residenza anagrafica;
- unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario;
- alloggio regolarmente assegnato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari;
- unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata;

2. Ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale:

- 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 a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- b) l'abitazione (e la relativa pertinenza di cui all'art. 18) concessa dal possessore in comodato gratuito a parenti di 1° grado in linea retta (genitori e figli), che la occupano quale loro abitazione principale, risultante da residenza anagrafica.

3. Il possesso dei requisiti di cui al comma 2 lett. b) deve essere attestato mediante autocertificazione da presentare all'Ufficio Tributi, entro il termine per

il pagamento della prima rata, ovvero della seconda rata se i requisiti vengono acquisiti successivamente.

### **Articolo 18 - *Pertinenza 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. E' consentita l'assimilazione, ai fini del trattamento agevolativo, di una sola pertinenza.

4. 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.

5. 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.

### **Articolo 19 - *Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali***

1. Gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Provincie, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti enti territoriali e dalle Aziende unità sanitarie locali, sono esenti se destinati a compiti istituzionali.

## **Articolo 20 - Immobili posseduti da enti non commerciali**

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 504/92, concernente i fabbricati 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.

## **Articolo 21 - 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 , lettere c) e d), 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 dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

5. In ogni caso, la riduzione prevista dal 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 o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

## **TITOLO IV: DISPOSIZIONI FINALI**

### **Articolo 22 - *Entrata in vigore***

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2008.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti

**IL PRESENTE REGOLAMENTO  
E' STATO APPROVATO CON  
DEL. C.C. N. 8 DEL 11/02/2008**

