



COMUNE DI CESENA
Settore Tributi

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)**

**Approvato con delibera del Consiglio Comunale 28.9.1998 n.198
Co.Re.Co. 12.10.1998 n.9327**

- 1^ Modifica con delibera del Consiglio comunale 27.12.1999, n. 332**
- 2^ Modifica con delibera del Consiglio comunale 1.12.2003, n. 227**
- 3^ Modifica con delibera del Consiglio comunale 20.12.2007, n. 235**

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)**

INDICE

TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento	2
Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato	2
Art. 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili	2
Art. 4 - Qualifica di coltivatore diretto	3
Art. 5 - Fabbricati di interesse storico e artistico	3
Art. 6 - Alloggio non locato e residenza secondaria	3
Art. 7 - Fabbricato parzialmente costruito	3
TITOLO II : DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI	4
Art. 8 - Dichiarazione o denuncia	4
Art. 9 - Attività di controllo	4
Art. 10 - Attività di accertamento-liquidazione	4
TITOLO III : VERSAMENTI	5
Art. 11 - Versamenti e riscossione	5
TITOLO IV : DETRAZIONI ED ESENZIONI	5
Art. 12 - Detrazioni e riduzioni	5
Art. 13 - Abitazione principale	6
Art.13-bis – Abitazione locata con contratto-tipo	7
Art. 14 - Pertinenze dell'abitazione principale	7
Art. 15 - Fabbricati inagibili o inabitabili	7
TITOLO V : DISPOSIZIONI FINALI	8
Art. 16 -Entrata in vigore	8

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 di alcuni aspetti dell'imposta comunale sugli immobili - ICI, di cui al Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504 e successive modifiche ed integrazioni.

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.

Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo n.504/1992, si intende l'area che al catasto dei fabbricati risulta essere asservita al predetto fabbricato.

2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali od attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Art. 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, l'Amministrazione Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

2. 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 tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.

4. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2 e qualora per un determinato anno di imposta siano in vigore i valori medi prestabiliti dal Comune, l'ufficio tributario procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per lo stesso anno d'imposta e/o per quelli precedenti, ai fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini dell'ICI, semprechè le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale.

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 Decreto legislativo n.504/1992.

Art. 4 - Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) e dell'articolo 9 del Decreto legislativo n.504/92, si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli, a titolo principale, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della Legge 9 gennaio 1963 n.9, e soggette al 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.

Art. 5 - 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.18 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 o la categoria catastale di appartenenza.

Art. 6 - Alloggio non locato e residenza secondaria

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, si intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile catastalmente come abitazione ed utilizzabile a fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto, non locata né data in comodato a terzi.

2. Agli stessi fini, si intende per "residenza secondaria" o "seconda casa", l'unità immobiliare, classificata o classificabile catastalmente come abitazione, arredata ed idonea ad 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.

Art. 7 - Fabbricato parzialmente costruito

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo 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 (anche se parziale) ovvero, se antecedente, dalla data in cui la parte ultimata è comunque utilizzata.

2. Conseguentemente a quanto indicato al comma 1, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, 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 : Dichiarazione/denuncia, accertamento e controlli

Art. 8 - Dichiarazione o denuncia

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'articolo 10 del Decreto legislativo n.504/1992.

2. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il soggetto tenuto alla presentazione della dichiarazione deve consegnare, entro i termini di tempo previsti dal comma 6 dell'art. 10 del D.Lgs. 504/1992, apposita dichiarazione. Quest'ultima, se la procedura fallimentare o di liquidazione si è protratta per più anni d'imposta, dovrà essere predisposta utilizzando due distinti modelli secondo le seguenti modalità:

- il primo modello serve per l'apertura della posizione e dovrà essere riferito all'anno di apertura della procedura;
- il secondo modello serve per la chiusura della posizione e dovrà essere riferito all'anno di chiusura della procedura.

Entrambi i modelli devono contenere annotazioni esplicative riferite alla procedura (data di apertura, data di incasso del prezzo di vendita degli immobili, ecc...).

I frontespizi dei modelli utilizzati per la dichiarazione potranno essere adattati dal dichiarante relativamente all'anno d'imposta a cui ciascuno di essi è riferito (anno di apertura della procedura e anno di chiusura).

Art. 9 - Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'art. 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 i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

2. Nel determinare il programma dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 del precitato art. 9 del Regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta comunale tiene conto anche di eventuali indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Art. 10 - Attività di accertamento-liquidazione

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'art. 13 del Regolamento generale sulle entrate tributarie comunali. Pertanto, anche ai fini dell'attività di controllo di cui al comma 1 dell'articolo 11 del Decreto legislativo n.504/1992, si provvede mediante motivato avviso di accertamento-liquidazione.

2. Quanto disposto dal precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa a periodi di imposta pregressi.

TITOLO III : Versamenti

Art. 11 - Versamenti e riscossione

1. In applicazione di quanto previsto in materia dall'art. 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 sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o quello direttamente effettuato presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario, mediante gli strumenti ritenuti più idonei ed opportuni.

2. 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 coniuge contitolare anche per conto dell'altro, purché la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta per l'immobile condiviso, nel rispetto delle reali quote di possesso. Ciò significa che restano fermi i singoli debiti di imposta, ancorché congiuntamente versata.

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

4. In deroga a quanto previsto dall'art. 18, comma 1, della legge n. 388/2000 “ Modifica alla disciplina dei versamenti ICI”, è considerato regolare il versamento in acconto dell'imposta (1^a rata) anche se eseguito con l'utilizzo delle aliquote e delle detrazioni fissate per l'anno in corso anziché quelle in vigore nell'anno precedente.

TITOLO IV : Detrazioni ed esenzioni

Art. 12 - Detrazioni e riduzioni

1. Spetta alla Giunta comunale deliberare, l'eventuale aumento della detrazione d'imposta di legge spettante per l'abitazione principale, indicandone la misura anche contestualmente all'atto con cui sono fissate annualmente le aliquote. E' inoltre riservato alla competenza della Giunta comunale fissare la misura dell'eventuale maggiore detrazione, in aggiunta a quella normale (di legge o aumentata), in favore delle categorie di soggetti che versano in particolari condizioni di disagio economico-sociale, individuate dal Consiglio comunale insieme ai criteri applicativi della maggiorazione stessa.

2. Quanto deliberato circa la detrazione per l'abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo si intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di determinazione dell'aliquota.

3. 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 di imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione della detrazione per abitazione principale.

Art. 13 - Abitazione principale

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, ed i suoi familiari dimorano abitualmente; unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata), sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del Decreto legislativo n.504/1992 se non diversamente disposto dal Consiglio comunale:

- 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 locata, con contratto registrato, a soggetto che la utilizza come abitazione principale;
- c) l'abitazione concessa in uso gratuito a parenti **di 1° grado**, che la occupano quale loro abitazione principale, **purchè ne abbiano assunto la residenza anagrafica**;
- d) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.
- e) l'abitazione locata, con contratto registrato, ad associazioni o enti non aventi scopo di lucro (ONLUS), regolarmente costituiti ed iscritti nell'Anagrafe unica delle ONLUS. Detti immobili devono essere utilizzati, secondo le procedure stabilite dai rispettivi statuti, esclusivamente per finalità abitative a favore delle fasce sociali più deboli ed a condizione che l'unità immobiliare sia utilizzata dal conducente come abitazione principale.

2. L'equiparazione di cui al comma 1 comporta l'applicazione del beneficio dell'aliquota ridotta deliberata per le abitazioni principali e della detrazione di imposta per tutte le fattispecie, fatta eccezione per quelle indicate alle lettere b), c) ed e) per le quali non opera la detrazione, ma solo l'aliquota ridotta e/o agevolata. La detrazione spettante nelle altre casistiche si applica sempre in parti uguali ai soggetti passivi che utilizzano in via principale l'abitazione, indipendentemente dalle quote di possesso.

3. Abrogato

4. Per tutti i casi di equiparazione di cui alle lett. b), c) ed e) del comma 1 e per le abitazioni di cui al successivo art. 13-bis, il soggetto interessato dovrà dichiarare il possesso delle condizioni di diritto e di fatto richieste per poter beneficiare delle aliquote agevolate. **Allo scopo dovrà presentare apposita comunicazione all'ufficio ICI, a pena di decadenza dai benefici, su modelli messi a disposizione dall'ufficio stesso, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto per l'agevolazione. Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra comunicazione. Sempre al fine di documentare e verificare il diritto alla fruizione delle agevolazioni tributarie in questione, previa valutazione da parte del Funzionario Responsabile della gestione, potranno essere richieste ai cittadini, contribuenti e non contribuenti, ulteriori attestazioni mediante presentazione di dichiarazione fiscale, scheda statistica o ogni altro documento ritenuto più idoneo.**

Art.13-bis – Abitazione locata con contratto-tipo

1. In deroga a quanto previsto dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 13, per le abitazioni locate attraverso la formula del contratto – tipo di cui alla legge n.431/1998, art. 2 - comma 3 -, può essere deliberata annualmente un'aliquota agevolata. Alle medesime abitazioni non si rende applicabile la detrazione d'imposta, così come previsto dall'art. 13 - comma 2.

Art. 14 - Pertinenze dell'abitazione principale

1. Per pertinenza si intende il garage o posto auto, la soffitta e la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione, ovvero ad una distanza non superiore a 500 metri.

2. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 1, anche se iscritte distintamente in catasto. L'assimilazione opera limitatamente ad un massimo di due unità immobiliari per ciascuna tipologia di pertinenza ed a condizione che il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento 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.

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 Decreto legislativo n.504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nella stessa norma. Tuttavia, l'agevolazione di cui al comma 2, consente di beneficiare dell'aliquota ridotta, se deliberata dal Comune per l'abitazione principale, e di detrarre dall'imposta dovuta sulle pertinenze, come sopra definite, la parte di detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

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 e pertinenze dei soci assegnatari.

5. Le norme di cui al presente articolo hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente Regolamento.

Art. 15 - 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 l'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 4 gennaio 1968, n.15, 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.

TITOLO V : Disposizioni finali

Art. 16 -Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.