

COMUNE DI CASALGRANDE

REGOLAMENTO

per l'applicazione della

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con deliberazione C.C. n. 152 del 14.12.1998;

modificato con:

- delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 29.02.2000;
- delibera di C.C. n.192 del 20-12-2000;
- delibera di C.C. n.173 del 10-12-2001;
- delibera di C.C n. 40 del 28-03-2002;
- delibera di C.C. n.165 del 23-12-2002;
- delibera di C.C. n. 27 del 11-03-2003;
- delibera di C.C. n. 212 del 29-12-2005;
- delibera di C.C. n. 16 del 12-03-2007;
- delibera di C.C. n. 26 del 17-03-2008;
- delibera di C.C. n. 47 del 29-05-2008;
- delibera di C.C. n.104 del 22-12-2008;
- delibera di C.C. n. 73 del 27.11.2014;

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Art. 2 - Area fabbricabile
- Art. 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 4 - Utilizzazione agricola di area fabbricabile.
- Art. 5 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Art. 6 - Fabbricato parzialmente costruito

Titolo II - Dichiarazione/denuncia, accertamento e controlli

- Art. 7 - Dichiarazione e denuncia
- Art. 7 bis – Cause di non punibilità
- Art. 8 - Attivita' di controllo
- Art. 9 - Accertamento
- Art. 10 – Ravvedimento

Titolo III - Versamenti e rimborsi

- Art. 11 - Aliquota e riscossione

Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni

- Art. 12 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 13 - Abitazione principale
- Art. 13 bis - Pertinenze
- Art. 14 - Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali
- Art. 15 - Immobili posseduti da enti non commerciali
- Art. 16 - Fabbricati inagibili o inabitabili

Titolo V - Disposizioni finali e transitorie

- Art. 17 - 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 dalla legge ¹, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I. ².
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, approvato con deliberazione consiliare 14/12/1998 n. 151 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 2 - *Area fabbricabile*

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area ³, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Articolo 3 - *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. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ⁴ non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore, nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1. Si procederà ad accertamento qualora il contribuente abbia dichiarato o sia stato definito a fini fiscali, anche per gli anni d'imposta pregressi, il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale.
3. 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

¹ Artt. 52 e 59 D.Lgs. 15.12.1997 n. 446

² D.Lgs. 30.12.1992 n. 504

³ Art. 2, comma 1, lett. b) D.lgs. 504/92

⁴ Art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/92

contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

Articolo 4 - Utilizzazione agricola di area fabbricabile.

1. L'agevolazione prevista dall'art. 2 del D. Lgs. 504/92 per le aree fabbricabili sulle quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale, possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale è esclusa nei casi di conduzione associata o societaria del terreno medesimo.

Articolo 5 - Fabbricati di interesse storico e artistico

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico ⁵ 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 medio abitativo, che si assume pari a mq. 22, 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.

Articolo 6 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione e/o ristrutturazione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, 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 superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

TITOLO II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Articolo 7 - Dichiarazione e denuncia

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute⁶ entro il 30 giugno dell'anno successivo nei casi previsti dalla normativa vigente.

⁵ Art. 2, comma 5, D.L. 23.1.1993, n. 16, convertito dalla L. 24.3.1993, n. 75

⁶ Art. 10 D.Lgs. n. 504/92

2. La dichiarazione e la denuncia possono essere presentate in via telematica a seguito della fissazione, da parte della Giunta Comunale, delle relative modalità e specifiche tecniche da osservare per la trasmissione.

Articolo 7-bis : *Cause di non punibilità*

1. E' esclusa la punibilità per la violazione di omessa o infedele denuncia qualora l'imposta risulti versata nei termini prescritti e nella misura dovuta e il contribuente abbia provveduto a regolarizzare l'omissione o l'infedeltà prima della constatazione della violazione da parte dell'Ufficio.

Articolo 8 - *Attività di controllo*

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 10 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 sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 del precitato articolo 10 del regolamento generale, la Giunta tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Articolo 9 - *Accertamento*

1. Per l'accertamento della imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali. Pertanto, anche alla correzione degli errori materiali e di calcolo incidenti sulla determinazione del tributo, commessi dal contribuente in sede di dichiarazione o di versamento, si provvede mediante motivato avviso di accertamento.
2. Quanto disposto dal precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi d'imposta pregressi.

Articolo 10 – *Ravvedimento*

1. I termini per il ravvedimento previsti dall'art. 13, comma 1 lett. B) D.Lgs. 472/97, per l'omesso o parziale versamento in presenza di regolare dichiarazione, sono modificati: - entro il 31 dicembre del secondo anno successivo all'omesso versamento.

TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 11- Aliquota e Riscossione

1. Il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni d'imposta.⁷
2. Il Comune gestisce direttamente la riscossione volontaria dell'Imposta.
3. L'imposta deve essere corrisposta mediante versamento sul conto corrente postale intestato al Comune di Casalgrande – ICI – Servizio Tesoreria.
4. L'imposta deve essere corrisposta, sia in autotassazione e a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato al Comune di Casalgrande – ICI – Servizio Tesoreria o direttamente alla Tesoreria del Comune ovvero presso il Comune tramite Bancomat e Carta di Credito.
- 4 bis. Si considerano validi e pertanto non sanzionabili i versamenti effettuati in acconto sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate per l'anno in corso.
5. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese.
6. Il Comune procede alla riscossione coattiva delle entrate tributarie a mezzo ingiunzione di pagamento di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639, se eseguita direttamente dal Comune o affidata a soggetti di cui all'articolo 53 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, ovvero mediante le diverse forme previste dall'ordinamento vigente.

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 12 - Detrazioni e riduzioni

1. Con l'atto di determinazione dell'aliquota, il Consiglio Comunale delibera le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge relative all'abitazione principale, nonché ulteriore/i detrazione/i per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale⁸.
2. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1:
 - a) se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale-;
 - b) Se la legge in determinati casi proroga l'aliquota d'imposta, tale proroga opera anche ai fini della relativa detrazione e dell'ulteriore detrazione per l'abitazione principale.

⁷ Art. 6, comma 1, del D.Lgs. n. 504/92.

⁸ Art. 8, comma 3, D.Lgs. n. 504/92.

3. Sono destinatari dell'ulteriore detrazione I.C.I. per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di cui all' art. 8 comma 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 i proprietari, i titolari dei diritti di usufrutto o del diritto di uso o di abitazione che siano in possesso della sola unità immobiliare destinata ad abitazione principale e delle relative pertinenze, escluso ogni altro possesso di immobile, e che rientrino in una delle categorie sotto elencate:
 - a) pensionati di età non inferiore a 60 anni che, oltre al reddito derivante dall'abitazione principale e dalle relative pertinenze, possiedono esclusivamente un reddito da pensione non superiore a € 6.713,94 annui lordi (reddito risultante dal punto 1 della certificazione di cui all'art. 7-bis del DPR 29 settembre 1973, n. 600) e il reddito annuo complessivo ai fini IRPEF del nucleo familiare non superi € 11.100,00 più € 850,00 per ogni persona a carico;
 - b) disoccupati, iscritti alle liste di collocamento da almeno tre mesi, con reddito annuale complessivo ai fini dell'IRPEF, di tutti i componenti del nucleo familiare non superiore a € 10.845,59;
 - c) portatori di handicap con attestato di invalidità civile, con reddito annuale complessivo ai fini dell'IRPEF di tutti i componenti del nucleo familiare non superiore a € 11.100,00 più € 850,00 per ogni persona a carico;
 - d) titolari di assistenza sociale a livello comunale a norma dei vigenti regolamenti, se non già beneficiari secondo quanto già previsto ai punti precedenti.
4. L'applicazione del beneficio della ulteriore detrazione è subordinato alla condizione che gli altri componenti del nucleo familiare non possiedano alcuna proprietà immobiliare che non sia costituita, eventualmente, da quota parte dell'abitazione principale in oggetto e delle relative pertinenze.
5. Tutti i redditi indicati al comma 3 sono riferiti all'anno *precedente a quello in cui si applica la detrazione*.
6. Per nucleo familiare si intende quello risultante all'anagrafe del Comune di residenza *al primo gennaio dell'anno d'imposta in cui si applica la detrazione*.
7. La condizione soggettiva di pensionato, di disoccupato, di portatore di handicap deve sussistere alla data *al primo gennaio dell'anno d'imposta in cui si applica la detrazione*.
8. Il soggetto passivo, per avvalersi dell'agevolazione in oggetto deve presentare, mediante consegna diretta o spedizione postale con raccomandata, al Comune di Casalgrande, nel periodo compreso tra il 1 maggio ed il 16 dicembre *dell'anno di applicazione della detrazione* apposita dichiarazione sostitutiva sui modelli predisposti dall'ufficio tributi del Comune ai sensi degli artt. 46 e 47 della L. 445 del 28 dicembre 2000.
9. L'indebita applicazione della maggiore detrazione ICI da parte dei soggetti passivi verrà punita con l'applicazione delle sanzioni vigenti ai sensi di legge.

Articolo 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, e i suoi familiari dimorano abitualmente –vale a dire quella di residenza anagrafica salvo prova contraria-; unità

immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario), è equiparata all'abitazione principale⁹ 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 a titolo oneroso.

Sono inoltre equiparate all'abitazione principale le unità immobiliari, ad uso abitativo, che, previa stipula di apposita convenzione, il possessore mette a disposizione del Comune, di società o di associazioni a compartecipazione comunale, allo scopo di agevolare la locazione di immobili come prima casa, purché siano assegnate con contratto di affitto regolarmente registrato.

Sono equiparate all'abitazione principale, ai soli fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, le unità immobiliari ad uso abitativo concesse in uso gratuito a parenti di 1° grado in linea retta.

2. Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione per abitazione principale, mediante denuncia o autodichiarazione con indicazione delle relative motivazioni.
3. Il soggetto interessato dovrà attestare, mediante apposita comunicazione, il verificarsi o il venir meno delle condizioni di fatto e di diritto che integrano le equiparazioni all'abitazione principale stabilite dal comma 1 del presente articolo entro il 31 marzo dell'anno successivo.

Articolo 13 bis - *Pertinenze*

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione 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 abitualmente dimora 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, sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/7 e C/6 (limitatamente ad una cantina o ad una soffitta o una tettoia o ad un garage), destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).

3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sua pertinenza continuano a essere unità immobiliari distinte e separate a 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 nello stesso decreto legislativo. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Articolo 14 - *Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali*

⁹ Art. 8, comma 2, D.Lgs. n. 504/92.

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 Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti enti territoriali e dalle Aziende unità sanitarie locali, sono esenti anche se non destinati a compiti istituzionali. Con riguardo agli immobili posseduti nel territorio comunale da altro Comune, l'esenzione di cui al comma 1 è concessa a condizione di reciprocità.

Articolo 15 - Immobili posseduti da enti non commerciali

1. Si applica l'esenzione¹⁰ di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/92 ai fabbricati utilizzati da Enti non commerciali¹¹, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente stesso, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

Articolo 16 - 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 con obbligo di dichiarazione I.C.I.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (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 edilizia¹², 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 sostitutiva¹³. 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 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 inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

¹⁰ Art. 59, comma 1, lett. i) D.Lgs. n. 446/97 e art. 7 comma 1, lett. i) D.Lgs. n. 504/92

¹¹ Art. 1 D.Lgs. 460/97

¹² Art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457 e art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001.

¹³ Artt. 47 e 48 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 17 - *Entrata in vigore*

Le disposizioni del presente regolamento si applicano a decorrere dall'1 gennaio **2015**.