



# COMUNE DI SANT'ILARIO D'ENZA

(Provincia di Reggio Emilia)

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale  
n° 15 del 12/03/2007

Modificato con delibera del Consiglio Comunale  
n° 9 del 18/02/2008

Modificato con delibera del Consiglio Comunale  
n° 16 del 09/03/2010

Modificato con delibera del Consiglio Comunale  
n° 18 del 30/03/2010

Publicato all'albo pretorio on line dal 7/4/2011 al 22/04/2011  
Ripubblicato all'albo pretorio on line dal 23/4/2011 al 7/05/2011

# INDICE

<b>Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento .....	3
Articolo 2 – Area di pertinenza del fabbricato .....	3
Articolo 3 – Area fabbricabile .....	3
Articolo 4 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili .....	3
Articolo 5 – Qualifica di coltivatore diretto .....	4
Articolo 6 – Alloggio sfitto .....	4
Articolo 7 – Fabbricati di interesse storico e artistico .....	4
Articolo 8 – Fabbricato parzialmente costruito .....	4
<b>Titolo II – DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI .....</b>	<b>4</b>
Articolo 9 – Dichiarazione o denuncia .....	4
Articolo 10 – Attività di controllo .....	5
Articolo 11 – Avviso di accertamento .....	5
<b>Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI .....</b>	<b>5</b>
Articolo 12 – Aliquota, versamenti e riscossione .....	5
Articolo 13 – Rimborsi in genere .....	5
Articolo 14 – Limite di esenzione per versamento in autotassazione .....	6
<b>Titolo IV – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI .....</b>	<b>6</b>
Articolo 15 – Detrazioni e riduzioni .....	6
Articolo 16 – Abitazione principale .....	6
Articolo 17 – Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali .....	7
Articolo 18 – Immobili posseduti da enti non commerciali .....	7
Articolo 19 – Pertinenze dell’abitazione .....	7
Articolo 20 – Fabbricati inagibili o inabitabili .....	7
<b>Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>7</b>
Articolo 21 – Entrata in vigore .....	8

## **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 <sup>1</sup>, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I. <sup>2</sup>
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.

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

1. L'area costituente pertinenza di fabbricato, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria (sia come ampliamento orizzontale che verticale).

### **Articolo 3 – Area fabbricabile**

1. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo <sup>3</sup>.

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

1. La base imponibile I.C.I. delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo, 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. A tal fine, 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.
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 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

---

<sup>1</sup> Artt. 52 e 59, D.Lgs. 15/12/97 n. 446

<sup>2</sup> D.Lgs. 30/12/92 n. 504

<sup>3</sup> Art. 36 comma 2, D.L. 4/7/2006 n. 223, convertito in L. 4/8/2006 n. 248

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

1. Ai fini di quanto disposto dalla normativa in materia <sup>4</sup> la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi <sup>5</sup>, con obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
2. In ogni caso il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art.34 del decreto del Presidente della Repubblica 26/10/72, n. 633.

## **Articolo 6 – Alloggio sfitto**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, si intende per alloggio sfitto l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), non occupata dal possessore o dai suoi famigliari e non locata a terzi, ad eccezione:
  - a) delle unità immobiliari realizzate per la vendita da imprese edili, di proprietà delle stesse o di imprese immobiliari ed in attesa di essere vendute;
  - b) delle unità immobiliari aventi i requisiti di inagibilità e inabitabilità previsti per la riduzione dell'imposta <sup>6</sup>

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

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico <sup>7</sup> 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. 14, 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 8 – Fabbricato parzialmente costruito**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, da tale data le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati. Conseguentemente, la superficie dell'area fabbricabile originaria oggetto di intervento, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

# **Titolo II – DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

## **Articolo 9 – Dichiarazione o denuncia**

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute <sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Art. 2 comma 1 lett. b) e art. 9, D.Lgs. 504/92

<sup>5</sup> Art. 11, L. 9/1/63 n. 9

<sup>6</sup> Art. 8 comma 1, D.Lgs. 504/92

<sup>7</sup> Art. 2 comma 5, D.L. 23/01/93 n. 16 convertito dalla L. 24/03/1993 n. 75

<sup>8</sup> Art. 10, D.Lgs. 504/92

## **Articolo 10 – Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 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 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 9 del regolamento generale, la Giunta comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

## **Articolo 11 – Avviso di accertamento**

1. Mediante motivato avviso di accertamento il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti <sup>9</sup>.

# **Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI**

## **Articolo 12 – Aliquota, versamenti e riscossione**

1. Il Consiglio comunale approva le aliquote e le detrazioni di imposta previste dalla normativa vigente <sup>10</sup>. 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 relativa alle detrazioni e agevolazioni.
2. Il versamento del tributo è effettuato dal soggetto passivo mediante apposito bollettino di conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale, mediante modello F24 e mediante sistemi alternativi promossi dall'amministrazione comunale.
3. 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 validi i versamenti effettuati da un contitolare per conto degli altri (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso e sempreché ne sia data comunicazione scritta al Comune entro l'anno in cui viene effettuato il versamento.
4. La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
5. 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 effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
6. 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. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

## **Articolo 13 – Rimborsi in genere**

---

<sup>9</sup> Art. 1 comma 161, L. 296/2006

<sup>10</sup> Art. 1 comma 156, L. 296/2006

1. In aggiunta ai casi di cui al combinato disposto degli articoli 15 e 19 del Regolamento generale delle entrate tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine quinquennale<sup>11</sup> e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune sempreché nel frattempo la somma dovuta non sia stata riversata al Comune competente.
2. Al rimborso dell'eccedenza di imposta, in caso di attribuzione, anche in sede contenziosa, di rendita catastale definitiva, inferiore a quella utilizzata in via presuntiva per l'autoliquidazione dell'imposta relativa ai periodi precedenti, provvede d'ufficio il Responsabile del tributo con il solo obbligo di comunicare al contribuente interessato i dati concernenti il rimborso medesimo.

#### **Articolo 14 – Limite di esenzione per versamento in autotassazione**

1. Per il versamento ordinario effettuato direttamente dal contribuente in autotassazione è stabilito il limite di esenzione di € 2,07.

### **Titolo IV – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

#### **Articolo 15 – Detrazioni e riduzioni**

1. Spetta al Consiglio comunale deliberare i criteri per le ulteriori detrazioni e riduzioni per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico e sociale<sup>12</sup> in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto anche per gli anni successivi qualora si intenda non variarla.

#### **Articolo 16 – 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 e di cui la residenza anagrafica costituisce prova; 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 a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata), ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale<sup>13</sup>, 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 concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 1° grado (figli-genitori, genitori-figli), che la occupano quale loro abitazione principale, a condizione che l'utilizzatore gratuito non stia già fruendo delle agevolazioni per abitazione principale;
2. Il beneficio di cui al comma precedente è applicabile dietro apposita istanza, anche al fine di attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione del beneficio medesimo. L'istanza deve essere presentata al comune entro il 31 dicembre dell'anno per il quale si intende usufruire del beneficio, che tuttavia può essere applicato già in sede di primo od unico versamento del tributo. Per l'attestazione suddetta possono essere adottate le modalità disposte dall'articolo 4, comma 4, del regolamento generale delle entrate tributarie.

---

<sup>11</sup> Art. 1 comma 164, L. 296/2006

<sup>12</sup> Art. 8 comma 3, D.Lgs. 504/92

<sup>13</sup> Art. 8 comma 2, D.Lgs. n. 504/92

### **Articolo 17 – 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 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 18 – Immobili posseduti da enti non commerciali**

1. Si applica l'esenzione <sup>14</sup> agli immobili utilizzati da Enti non commerciali, 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 19 – Pertinenze dell'abitazione**

1. Ai fini delle agevolazioni in materia di I.C.I., sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (limitatamente ad una cantina e ad una soffitta), C/6 (per non più di due garages) e C/7, destinate ed effettivamente utilizzate a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
2. Le agevolazioni si estendono alle pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'estensione 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.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto istitutivo dell'I.C.I. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha trovato capienza nella tassazione dell'abitazione principale.

### **Articolo 20 – 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 <sup>15</sup> 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. 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 inabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

## **Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI**

---

<sup>14</sup> Art. 59 comma 1 lett. c), D.Lgs. n. 446/97 art. 7 comma 1 lett. i), D.Lgs. n. 504/92

<sup>15</sup> Art. 31 comma 1 lett. c) e d), L. 5/8/78 n. 457

### **Articolo 21 – Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.
2. Il presente regolamento, una volta esecutivo, è pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.
3. Per quanto non disposto dal regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.