

COMUNE DI RIMINI

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI

IMMOBILI

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 253 del 26/11/1998 (in vigore dal 1/01/1999)
Testo aggiornato alla Deliberazione di C.C. n. 14 in data 3/02/2000 (con effetto dal 1/01/2000)
alla Deliberazione di C.C. n. 33 del 22/02/2001 (con effetto dal 1/01/2001)
ed alla Deliberazione di C.C. n. 21 del 08/03/2007 (con effetto dal 01/01/2007)

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento
- Art. 2 - Fabbricati di interesse storico o artistico
- Art. 3 - Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione
- Art. 4 - Area fabbricabile
- Art. 5 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 6 - Soggetti assegnatari di alloggi

TITOLO II - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 7 - Abitazione principale
- Art. 7**bis** - Pertinenze dell'abitazione principale
- Art. 8 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 9 - Immobili posseduti da enti non commerciali

TITOLO III - DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

- Art. 10 - Dichiarazioni o denunce
- Art. 11 - Attività di controllo
- Art. 12 - Accertamento con adesione

TITOLO IV - VERSAMENTI E RIMBORSI

- Art. 13 - Versamenti
- Art. 14 - Rimborsi
- Art. 15 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 16 - Entrata in vigore

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito di applicazione e scopo del regolamento

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali di legge vigenti per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 2

Fabbricati di interesse storico o artistico

Per la determinazione del valore imponibile dei fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico, secondo il criterio dell'art. 2, comma 5, del Decreto Legge 23.1.1993, n. 16 convertito con legge 24.3.1993, n. 75, se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria "A" la sua consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq. 18. La rendita così risultante viene moltiplicata per il coefficiente stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o categoria catastale di appartenenza del fabbricato.

Art. 3

Fabbricati parzialmente costruiti o in parziale ristrutturazione

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 edificabile 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.

Il medesimo criterio si applica nel caso 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 Decreto Legislativo 504/1992: 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. 4 **Area fabbricabile**

Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art. 2, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo 504/1992, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, **dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.**

Non costituisce area fabbricabile il lotto che per le sue dimensioni 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. Non è considerato in ogni caso fabbricabile il lotto di superficie fino a mq. 100, salvo il caso in cui sul medesimo sia stata rilasciata concessione od autorizzazione edilizia.

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.

Art. 5 **Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, con deliberazione adottata ai sensi degli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 446/1997 il Comune determina periodicamente, con scadenza almeno biennale, e per zone omogenee valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 2, del decreto legislativo 504/1992, non si fa luogo ad accertamento di maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato. La disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992.

Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

In deroga a quanto disposto nel precedente comma 1 si fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, a fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello dichiarato ai fini I.C.I., semprechè le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

Art. 6

Soggetti assegnatari di alloggi

Per le unità immobiliari di cooperativa edilizia non a proprietà indivisa, assegnate ai soci anche in via provvisoria, soggetto passivo d'imposta è il socio assegnatario.

TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 7 Abitazione principale

E' considerata abitazione principale (per espressa disposizione legislativa e per regolamento), agli effetti dell'applicazione dei benefici dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta previste per le abitazioni principali:

- a) **l'abitazione adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica;**
- b) l'abitazione di proprietà di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario;
- c) l'alloggio regolarmente assegnato **dall'Azienda Casa Emilia Romagna (A.C.E.R.)**, adibito ad abitazione principale del socio assegnatario;
- d) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- e) il caso di due o più unità immobiliari contigue, ove il soggetto passivo ed i suoi familiari dimorano abitualmente, a condizione che venga comprovato che è stata presentata regolare richiesta di variazione **all'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.)** ai fini della unificazione delle diverse unità in un'unica unità abitativa.

E' considerata abitazione principale, agli effetti dell'applicazione del solo beneficio dell'aliquota ridotta, l'abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizza come abitazione principale.

E' considerata abitazione principale, agli effetti dell'applicazione del solo beneficio della detrazione d'imposta, l'abitazione posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata; se il contribuente possiede più abitazioni nel comune di Rimini, viene riconosciuta come abitazione principale una sola di queste, individuata dal contribuente; se possiede più abitazioni nel territorio dello Stato, in diversi comuni, si considera come tale una sola di queste, tenuta a disposizione, indicata dal contribuente.

Art. 7 bis Pertinenze dell'abitazione principale

Si considerano parti integranti dell'abitazione principale le relative pertinenze, anche se distintamente iscritte in Catasto, classificate nelle categorie C/2, C/6, C/7, limitatamente a un garage o posto auto e una cantina o ripostiglio.

L'assimilazione opera a condizione che vi sia identità tra il proprietario o titolare di diritto

reale di godimento dell'abitazione principale e della o delle pertinenze. E' inoltre estesa alle pertinenze delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate.

Sotto l'aspetto della detrazione d'imposta, di cui all'art. 8 del D.Lgs. 504/1992, non spettano ulteriori detrazioni per le pertinenze dell'abitazione principale; l'unico ammontare di detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, può essere computato, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze.

Art. 8 Fabbricati inagibili o inabitabili

Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta di cui al punto 1 dell'art. 8 del decreto legislativo 504/1992, si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), 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'art. 31, comma 1, lettere c) e d) della Legge 5.5.1978, n. 457, ed ai sensi del vigente Regolamento Edilizio comunale.

A titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati nei quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti di finitura del fabbricato (es. mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria).

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario interessato dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4.1.1968 n. 15. Il comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

In ogni caso la riduzione d'imposta ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inedificabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a), o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b).

Art. 9

Immobili posseduti da enti non commerciali

L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 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.

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 (ONLUS).

TITOLO III DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 10 Dichiarazioni o denunce

Per gli obblighi di dichiarazione o denuncia degli immobili posseduti da parte dei soggetti passivi d'imposta si applicano le disposizioni dell'articolo 10 del D. Lgs. 504/1992.

La dichiarazione o denuncia non firmata può essere regolarizzata su invito dell'ufficio, entro giorni 30 dal ricevimento dello stesso; in caso di inadempienza la dichiarazione o denuncia è considerata come non presentata.

Nel caso che la dichiarazione o denuncia sia erroneamente presentata a questo comune ed indirizzata ad altro comune, la stessa viene trasmessa d'ufficio al comune competente. Nel caso che la dichiarazione o denuncia, indirizzata al Comune di Rimini, sia stata erroneamente presentata a comune diverso e da quest'ultimo trasmessa, la stessa si intende presentata nella data certificata dal comune che l'ha ricevuta; resta salva l'applicabilità di sanzione amministrativa per violazione non attinente la misura del tributo, ai sensi dell'art. 14, comma 3, del decreto legislativo 504/1992.

Negli anni d'imposta dal 1994 al 1997, la maggiore detrazione per casi di disagio economico sociale di cui all'art. 8 comma 3 del dlgs 504/92, può essere riconosciuta, in sede di controllo, se viene dimostrata l'esistenza dei requisiti previsti, anche in assenza di tempestiva dichiarazione in tal senso.

Art. 11 Attività di controllo

La Giunta Comunale verifica le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ad il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

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. 12 Accertamento con adesione

Ai sensi dell'art. 50 della Legge 27.12.1997, n. 449 si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19.6.1997, n. 218.

TITOLO IV VERSAMENTI E RIMBORSI

Art. 13 Versamenti

Al fine di agevolare e razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, il Comune potrà prevedere, previa specificazione delle modalità esecutive, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite il concessionario della riscossione, il versamento **con le modalità di cui al Capo III del Decreto Legislativo 09 luglio 1997, n. 241 e le altre forme previste dalla legge, ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 446/97.**

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 non saranno sanzionati, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta **dovuta** relativa all'immobile condiviso:

- a) i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell'altro;
- 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.

Non saranno inoltre sanzionate le situazioni ove, in presenza di diritto d'uso o abitazione o usufrutto i versamenti d'imposta, fino al 31.12.2000, siano stati effettuati erroneamente dai familiari nudi proprietari.

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.

Su istanza del contribuente le somme dovute per annualità arretrate, che superino il complessivo importo di **€ 2.600,00**, o di qualunque importo se esistono particolari difficoltà economiche autocertificate dal contribuente, possono essere versate in rate bimestrali, di pari importo, con le seguenti modalità:

- a) fino a tre rate, nel qual caso non è richiesta garanzia fideiussoria;
- b) fino a dodici rate, previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria, a mezzo istituto di credito o assicurativo avente i requisiti di legge.

Il versamento della prima rata deve avvenire entro il termine previsto per il pagamento in via ordinaria; sulle restanti rate sono dovuti gli interessi al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Art. 14 Rimborsi

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.

Nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo comune per immobili ubicati in altro comune, fino a quando sono possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del comune soggetto attivo del tributo, ove il contribuente ed il comune soggetto attivo del tributo siano consenzienti, la somma dovuta a titolo di rimborso per tributo ed interessi maturati può essere versata direttamente al comune stesso.

Gli interessi sulle somme da rimborsare sono calcolati nella misura stabilita **dal Regolamento Generale delle Entrate**, e decorrono dalla data in cui è stato effettuato il pagamento delle somme medesime.

Art. 15 Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

Su richiesta dell'interessato è possibile disporre il rimborso dell'imposta pagata per le aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili.

La inedificabilità delle aree deve risultare da atti amministrativi del comune, quali le varianti portate 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.

L'ammontare del rimborso è così determinato:

- a) per le aree che nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso non siano state coltivate in regime d'impresa 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 fabbricabile e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo dell'area stessa, ai sensi dell'art. 5, comma 7, del decreto legislativo 504/1992.

Il diritto al rimborso è riconosciuto alle seguenti condizioni:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
- b) 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;
- c) 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;

d) comunque non vi sia stata utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata, a prescindere da eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

Il rimborso compete per non più di cinque anni d'imposta durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore come area edificabile. L'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.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 16 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1 gennaio 1999.