

**COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA**  
**SERVIZIO TRIBUTI**

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE**  
**DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI**  
**IMMOBILI (I.C.I.)**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 11/03/1999  
In vigore dal 01/01/1999.

Modificato con:

- Delibera Consiliare n. 94 del 29/11/1999, in vigore dal 01/01/2000;
- Delibera Consiliare n. 9 del 28/02/2000, in vigore dal 01/01/2000;
- Delibera Consiliare n. 6 del 28/02/2001, in vigore dal 01/01/2001;
- Delibera Consiliare n. 31 del 12/03/2004, in vigore dal 01/01/2004;
- Delibera Consiliare n. 29 dell'11.05.2006.

# INDICE

- Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento
- Art. 2 - Abitazione principale
- Art. 3 - Pertinenze delle abitazioni principali
- Art. 4 - Qualifica di coltivatore diretto
- Art. 5 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 6 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 7 - Determinazione del valore delle aree edificabili
- Art. 8 - Immobili posseduti da neoimprese
- Art. 9 - Modalità di versamento
- Art. 10 - Entrata in vigore

## Articolo 1

### Ambito di applicazione e scopo del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili nel Comune di Bagno di Romagna nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del Decreto legislativo 15 Dicembre 1997 n. 446, con lo scopo di una più equa e corretta applicazione del tributo e nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti e delle procedure di controllo degli Uffici Comunali.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31.12.1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

## Articolo 2

### 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:

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, da accertare con autodichiarazione da parte del concedente, a coniuge, parenti di 1° grado discendente (figlio/figlia) ed ascendenti (padre/madre), **e di 2° grado in linea collaterale (fratelli/sorelle)** (intergrato con delibera di C.C. n° 6 del 28/02/2001 prot. 4124), che la occupano quale loro 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 la sola fattispecie indicata alla lettera a).

Per le fattispecie di cui alle lettere b) e c) **non opera la detrazione**, ma solo l'aliquota ridotta.

### Articolo 3

#### Pertinenze delle abitazioni principali <sup>1</sup>

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, 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, dell'abitazione nella quale dimora abitualmente sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, 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, la soffitta e la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano a essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504/92, 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 le pertinenze la parte dell'importo della 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 dei soci assegnatari.

### Articolo 4

#### Qualifica di coltivatore diretto<sup>2</sup>

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 1, lett. B e all'art. 9 del D.Lgs. n. 504/1992, si considerano coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della Legge 09/01/1963 n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

2. Il pensionato, che continua ad essere iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, il quale continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o di persone del proprio nucleo familiare, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1.

---

<sup>1</sup> L'intero articolo "Pertinenze delle abitazioni principali" è stato aggiunto con deliberazione di C.C. n. 9 del 28.02.2000, in vigore dal 1.1.2000

<sup>2</sup> L'intero articolo "Qualifica di coltivatore diretto" è stato aggiunto con deliberazione di C.C. n. 31 del 12/03/2004, in vigore dal 1.1.2004

3. 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 ai commi 1 e 2.

## Articolo 5 Fabbricati inagibili o inabitabili<sup>3</sup>

1. L'imposta è ridotta del 50% 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 o 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'art. 31, comma 1, lett. C) e D) della Legge n. 457/1978.

3. A titolo puramente esemplificativo, si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni: 1) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo; 2) strutture verticali (ovvero muri perimetrali o di confine) lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo totale o parziale; 3) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ristrutturazione atta ad evitare danni a cose o persone; 4) edifici che per le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per i quali erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria ecc.).

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

5. Lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere accertato: 1) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile; 2) da parte del contribuente, con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio Ufficio Tecnico o Professionista Esterno.

## Articolo 6 Fabbricato parzialmente costruito<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> L'intero articolo "Fabbricati inagibili o inabitabili" è stato aggiunto con deliberazione di C.C. n. 31 del 12/03/2004, in vigore dal 1.1.2004

<sup>4</sup> L'intero articolo "Fabbricato parzialmente costruito" è stato aggiunto con deliberazione di C.C. n. 31 del 12/03/2004, in vigore dal 1.1.2004

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato chiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, o di utilizzo, se antecedente. Qualora mancasse la data di ultimazione dei lavori e non fosse possibile attestarne l'utilizzo, il fabbricato sarà assoggettato ad imposta come tale a decorrere dalla data di accatastamento.

2. 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 volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

3. Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 del D.Lgs. n. 504/1992: viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato (comprensivo dell'area di pertinenza), data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

4. Nel caso di fabbricato grezzo, accatastato come tale senza attribuzione di rendita, la base imponibile ICI è data dal valore venale dell'area sulla quale è in corso la costruzione, anche in presenza di comunicazione di fine lavori, fino al momento dell'accatastamento definitivo con attribuzione di rendita con procedura "Docfa".

## Articolo 7

### Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. L'Amministrazione, con specifico provvedimento, 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 con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali componenti esterni, anche di uffici statali.

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.

4bis. In deroga a quanto disposto nei commi precedenti, qualora da atti certi, stipulati nell'anno di riferimento o successivamente (atti di compravendita registrati e trascritti) risulti che nell'anno d'imposizione il valore dell'immobile sia inferiore a quello determinato applicando i normali parametri, non si dà luogo all'accertamento in aumento.<sup>5</sup>

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.

6. I valori delle aree edificabili, approvati con provvedimento di cui al comma 1, si intendono applicabili per gli anni successivi se non modificati.

## Art. 8

### Immobili posseduti da neoimprese<sup>6</sup>

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento, limitatamente ai primi 3 anni di soggettività all'imposta, per i fabbricati a destinazione artigianale, industriale e commerciale posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario, da neoimprese costituite successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento.

2. Le neoimprese sono individuate in quelle di nuova costituzione con esclusione di tutte quelle che derivano da trasformazioni, fusioni, scissioni, ecc... Gli ampliamenti e/o i cambi di destinazione d'uso saranno oggetto di riduzione solo se sussistono i requisiti indicati al presente articolo.

3. La riduzione si applica soltanto ai fabbricati per i quali il soggetto passivo d'imposta utilizza direttamente il fabbricato stesso per un'attività produttiva propria o di impresa controllata direttamente o indirettamente.

4. Il diritto a tale riduzione è subordinato alla presentazione di apposita comunicazione scritta da parte del contribuente entro il primo anno di imposizione.

## Articolo 9

### Modalità di versamento

1. 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.

---

<sup>5</sup> Il comma 4 bis è stato aggiunto con deliberazione di C.C. nr. 94 del 29/11/1999, in vigore dall'1/1/2000

<sup>6</sup> L'intero articolo "Immobili posseduti da neoimprese" è stato aggiunto con deliberazione di C.C. n° 6 del 28/02/2001, in vigore dal 01/01/2001

2. Tuttavia ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera i), si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (anche quando la dichiarazione presentata non sia congiunta), purchè la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

3. La norma del comma 1, secondo periodo, si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.

4. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso dell'immobile, nel caso due soggetti posseggano un immobile per lo stesso numero di giorni nello stesso mese (caso di compravendita) il pagamento dell'ICI relativa all'immobile in questione per quel mese è assolto dal soggetto alienante (il giorno in cui si trasferisce il possesso è comunque 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.

5. In caso di decesso del contribuente, per il periodo intercorrente tra la data di decesso e quello in cui viene definito a quali eredi vanno in successione i singoli beni immobili già di proprietà del defunto, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un erede anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa agli immobili oggetto di successione.

## Articolo 10 Entrata in vigore

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

2. Le norme di cui al presente regolamento si applicano agli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 504/92, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta a partire da quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.