



# COMUNE DI CERVIA

## SERVIZIO TRIBUTI

Piazza Garibaldi, n. 1  
48015 Cervia – RA  
Tel. 0544 – 979226 – 298 - 305  
Fax 0544 - 72363  
E-Mail: [tributi@comunecervia.it](mailto:tributi@comunecervia.it)  
[www.comunecervia.it](http://www.comunecervia.it)



## IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

### CARATTERISTICHE DEL TRIBUTO

L'Imposta Comunale sugli immobili è stata istituita con il D.lgs 30 dicembre 1992, n. 504, a seguito di delega legislativa concessa al Governo dall'art. 4 della Legge 23 ottobre 1992, n. 421 "al fine di consentire ai comuni di provvedere ad una rilevante parte del loro fabbisogno finanziario attraverso proprie risorse".

### SOGGETTI PASSIVI

E' soggetto d'imposta il proprietario di fabbricati, aree edificabili o terreni agricoli situati nel territorio dello stato, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria il soggetto passivo è il locatario, mentre per gli immobili in concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

L'imposta è dovuta dai citati soggetti per anni solari, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso dell'immobile e versata a favore del Comune nel quale sono ubicati gli immobili.

Si precisa che per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, si computa per intero:

- il mese di 31 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 16 giorni;
- il mese di 30 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni compiuti;
- il mese di febbraio quando il possesso si è protrato per almeno 14 giorni compiuti;

### DICHIARAZIONE

La dichiarazione, se ed in quanto dovuta, deve essere presentata entro i termini per la dichiarazione per le imposte sui redditi relativa all'anno nel corso del quale si sono verificate le variazioni, al Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, mediante consegna a mano ovvero a mezzo raccomandata postale senza ricevuta di ritorno.

A far data, infatti, dal 1° gennaio 2008, l'obbligo di presentazione della dichiarazione I.C.I. permane solo quando gli elementi rilevanti per il tributo dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche.

Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18/10/2001, n. 383, per le successioni aperte dal 25/10/2001, data di entrata in vigore della legge, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI. Infatti, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia al comune competente.

Si precisa infine che il Comune di Cervia ha mantenuto l'obbligo della presentazione della dichiarazione I.C.I., se ed in quanto dovuta, mediante i conformi modelli ministeriali reperibili anche presso il Servizio Tributi, sito in Piazza Garibaldi, n. 1.

### COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

#### Valore imponibile

Il valore degli immobili è così determinato:

- Fabbricati di categoria A e C (escluse A/10 e C/1): rendita catastale moltiplicata per 100;
- Fabbricati di categoria B: rendita catastale moltiplicata per 140;
- Fabbricati di categoria A/10: rendita catastale moltiplicata per 50;
- Fabbricati di categoria C/1: rendita catastale moltiplicata per 34;
- Fabbricati di categoria D: rendita catastale moltiplicata per 50; se l'immobile non ha mai avuto attribuzione di rendita, ed è interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, il valore è dato dal costo che risulta dalle scritture contabili, comprensivo delle spese incrementative, rivalutato con appositi coefficienti annualmente fissati con decreto ministeriale;

A far data dal 1 gennaio 1997, le rendite catastali vigenti devono essere aumentate del 5%.

- Terreni agricoli: reddito dominicale moltiplicato per 75;  
A far data dal 1° gennaio 1997 i redditi dominicali dei terreni agricoli vigenti devono essere aumentati del 25%.
- Aree edificabili: valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposta di riferimento;

## **VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI ICI UBICATE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CERVIA**

### **Anno 2007**

*Delibera C.C. n. 43 del 03.08.2006*

### **Anno 2008**

*Delibera C.C. n. 21 del 18.03.2008*

### **Anno 2009**

*Delibera C.C. n. 81 del 23.12.2008 (solo nuove zonizzazioni)*

### **Anno 2010**

*Delibera C.C. n. 87 del 23.12.2009*

### **Anno 2011**

*Delibera C.C. n. 9 del 30.03.2011*

Il contribuente è tenuto a utilizzare i valori al mq e, ricorrendone i requisiti, i coefficienti di riduzione previsti, al fine della determinazione della debenza tributaria ICI per le annualità di cui sopra e a provvedere quindi sia al versamento sia alla dichiarazione nei termini e modalità di legge.

In difetto l'Amministrazione provvederà al recupero della differenza d'imposta con l'applicazione di sanzioni ed interessi ai sensi di legge.

Per ogni informazione in merito il contribuente può fare riferimento al Servizio Tributi (0544/979226 - 298 - 305).

Si evidenzia inoltre come tutta la documentazione in merito è reperibile all'indirizzo [www.comunecervia.it](http://www.comunecervia.it).

- Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione ristrutturazione: il valore è quello dell'area edificabile fino alla data di ultimazione dei lavori (fine lavori) ovvero di utilizzo, se antecedente. Si rinvia, per la determinazione del valore, alle delibere di cui sopra.

Si precisa che:

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata terminata, 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 superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.
2. Nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto degli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 31, comma 1, lett. c), d) e e) della Legge 5 agosto n. 1978 n. 457, e successive modifiche ed integrazioni, 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 superficie delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

- Fabbricati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati: spetta una riduzione d'imposta del 50%.

Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta 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 n. 457/1978, e successive modifiche ed integrazioni, ed ai sensi del vigente Regolamento Edilizio comunale.

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del contribuente;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.

In tal caso 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 inabitabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a) o è stata presentata all'Ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b).

## ALIQUOTE DELL'IMPOSTA

Per l'anno 2011, con la **Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 30.03.2011** sono state confermate le aliquote vigenti nell'anno d'imposta 2010.

In particolare, si evidenzia che a decorrere dall'anno 2008, ai sensi del Decreto Legge n. 93/2008 (convertito in Legge n. 126/2008) è esclusa dall'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. In particolare l'art. 8, comma 2, del D.lgs n. 504/1992 precisa ulteriormente che " ... *Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente ...*".

Sono **assimilate** all'abitazione principale, e sono conseguentemente esenti:

- le unità immobiliari, appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
- la casa coniugale, che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non è stata assegnata al soggetto passivo a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale;
- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che abbiano dovuto trasferire la residenza da tale unità in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente a condizione che la stessa non risulti locata;
- le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta, fino al primo grado, e collaterale fino al secondo che le utilizzino come abitazione principale\*\*;

**L'esclusione dal pagamento dell'ICI si applica anche alle "pertinenze" dell'abitazione principale o delle unità immobiliari ad essa assimilate.**

### \*\* NOTA BENE

**Ai fini del riconoscimento dell'assimilazione dell'abitazione data in uso gratuito a parenti in linea retta sino al 1° grado ed in linea collaterale sino al 2° che la utilizzano quale abitazione principale è previsto l'obbligo per il contribuente, a far data dal 1° gennaio 2009, a pena di decadenza dal beneficio, di presentare al Comune di Cervia, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto per l'agevolazione, apposita comunicazione attestante l'avvenuta concessione in uso gratuito.**

**Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di un'ulteriore comunicazione**

Tale documentazione è reperibile sia presso il Servizio Tributi - Piazza Garibaldi, n. 1 - 48015 Cervia e sia scaricabile dal sito internet [www.comunecervia.it](http://www.comunecervia.it).

Gli Uffici sono a disposizione per ogni eventuale ulteriore informazione e chiarimento in merito:

Tel. 0544/979226 - 298 -305

Fax 0544/72363

## Anno 2011 - Anno 2010

**5            5            per mille:**

- per le unità immobiliari direttamente adibite ad abitazione principale limitatamente alle abitazioni di categoria catastale A1, A8, A9 e relative pertinenze;
- per l'unità locata con contratto registrato ad un soggetto che la utilizzi come abitazione principale e per le relative pertinenze, senza applicazione della detrazione;
- per l'abitazione posseduta a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero, purché non locata e per le relative pertinenze;

**7            7            per mille:**

- per le unità abitative escluse dall'applicabilità dell'aliquota del 5 per mille e per le relative pertinenze;

**6,80            6,80    per mille:**

- per tutti gli altri immobili.

Si precisa che per **PERTINENZA** deve intendersi il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è situata l'abitazione, durevolmente ed esclusivamente asserviti alla stessa. Le pertinenze sono considerate parti integranti dell'abitazione, anche se distintamente iscritte in catasto a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione sia il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza come sopra definita. Resta fermo che l'abitazione e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito dal D.lgs n. 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti dallo stesso decreto.

## DETRAZIONE

### **Ordinaria: € 103,29**

Spetta **soltanto** per l'abitazione principale del soggetto passivo.

L'importo della detrazione per l'abitazione principale, rapportata al numero dei mesi in cui perdura l'utilizzo è pari ad € 103,29.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi, proporzionalmente alla quota di utilizzo dell'abitazione; se più comproprietari o contitolari utilizzano la stessa unità come abitazione principale, la detrazione va ripartita tra loro in parti uguali indipendentemente dalla quota di possesso (es. coniugi comproprietari in ragione del 60% e 40%, la detrazione spetta a ciascuno per il 50%).

La detrazione spetta soltanto in questi casi:

- abitazione principale del soggetto passivo (cioè colui che ne ha la proprietà o è titolare di altro diritto reale) limitatamente alle abitazioni di categoria catastale A1, A8, A9;
- abitazione posseduta a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero, purché non locata;

La detrazione **NON** spetta:

- per le unità non locata e/o tenute a disposizione;
- per le unità locata con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale;

### **Maggiore detrazione: € 258,23**

Spetta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, in situazioni di particolare disagio economico – sociale, facente parte di nuclei familiari rientranti nelle seguenti fattispecie:

**a) FAMIGLIE DI PENSIONATI** - nuclei familiari composti da pensionati o comunque da persone in condizioni non lavorative che includano almeno un pensionato di oltre 65 anni alla data del 01/01/2011 aventi i seguenti requisiti: reddito familiare complessivo imponibile IRPEF riferito all'anno 2010 non superiore a € 7.230,40 aumentato di € 5.164,57 per ogni componente oltre il primo;

**b) FAMIGLIE CON PORTATORI DI HANDICAP** - nuclei familiari che includano portatori di handicap (ex art. 3 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modifiche ed integrazioni) con attestato di invalidità civile aventi i seguenti requisiti: reddito familiare complessivo imponibile IRPEF riferito all'anno 2010, non superiore a € 7.230,40 pro-capite;

**c) FAMIGLIE ASSISTITE** - nuclei familiari che comprendano persone destinatarie di assistenza economica e sociale a livello comunale a norma dei regolamenti vigenti all'01/01/2011;

A tal riguardo sono stati stabiliti i seguenti principi:

- il reddito di riferimento è quello complessivo del nucleo familiare (cioè di tutti i componenti) imponibile IRPEF 2010;
- per reddito pro-capite si intende quello che si ottiene dalla divisione del reddito complessivo familiare imponibile IRPEF 2010 per il numero dei componenti del nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia alla data del 01/01/2011;
- i componenti della famiglia non devono avere altre proprietà immobiliari oltre all'abitazione principale ed eventuali annessi servizi (garage, posto macchina, cantina...) né devono essere titolari di diritti reali di godimento su altri immobili (uso, usufrutto, abitazione);
- restano escluse dall'agevolazione le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/7 (abitazioni in villini), A/8 (abitazioni in ville);
- il soggetto passivo interessato è tenuto a presentare, nei modi di legge, pena l'esclusione dal diritto, al Servizio Tributi del Comune di Cervia, Piazza Garibaldi, n. 1 48015 Cervia –RA- (direttamente, tramite raccomandata A/R ovvero a mezzo fax) entro il termine di scadenza del versamento della 1<sup>a</sup> rata, la richiesta autocertificazione nella quale dovranno essere indicati i dati personali (nome, cognome, indirizzo, data di nascita, codice fiscale) ed il possesso (alla data del 01/01/2010) dei requisiti richiesti per il riconoscimento del diritto all'aumento della detrazione a € 258,23;
- il contribuente che avrà consegnato o inviato la richiesta entro i suddetti termini potrà, all'atto del pagamento delle rate ICI 2011, già tenere conto della maggior detrazione richiesta;
- l'Amministrazione si riserva ogni più ampia facoltà di richiedere, in qualunque momento, l'esibizione della documentazione ritenuta idonea a comprovare la situazione dichiarata; ogni falsa dichiarazione sarà perseguita nei termini di legge;

**In caso di comproprietà e contitolarità sull'unità abitativa da parte di più soggetti aventi tutti diritto alla maggior detrazione, la suddetta autocertificazione dovrà essere prodotta separatamente da ciascun soggetto.**

### **IMMOBILI POSSEDUTI DA ENTI NON COMMERCIALI**

A far data dal 1° GENNAIO 2006, l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs n. 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 (*Delibera C.C. n. 90 del 21.12.2005*).

### **COME SI VERSA L'IMPOSTA**

Il versamento deve essere eseguito in due rate:

- **la prima rata entro il 16 giugno 2011**, pari al 50% dell'imposta dovuta con riferimento alla situazione imponibile dell'anno in corso, ma calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni vigenti nell'anno precedente. Si precisa che nell'ipotesi in cui il contribuente ha venduto, acquistato, ovvero sia divenuto titolare di un diritto reale di godimento su uno o più immobili, nel corso dei primi 6 mesi dell'anno 2011, entro il 16 giugno potrà

versare l'acconto ICI dovuto, commisurandolo ai dodicesimi di effettivo possesso. Se l'ammontare della I<sup>a</sup> rata non è superiore ad € 12,00 il versamento va effettuato unitamente alla II<sup>a</sup> rata, sempre che l'importo complessivo delle due rate risulti essere superiore a € 12,00;

- **la seconda rata dal 1 al 16 Dicembre 2011**, pari al saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, comprensiva dell'eventuale conguaglio sulla I<sup>a</sup> rata versata.

### **Versamento in un'unica soluzione**

E' possibile effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno 2011 in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2011. In tal caso devono essere utilizzate, ai fini del calcolo le aliquote e le detrazioni in vigore nell'anno in corso, e barrate sull'apposito bollettino di versamento, sia la casella "acconto" sia la casella "saldo".

Si precisa che i versamenti devono tenere conto delle eventuali variazioni intervenute nel corso del 2010, che saranno, se ed in quanto dovuta, oggetto dell'apposita dichiarazione I.C.I. nel corso del 2011.

I versamenti cumulativi per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nel Comune di Cervia devono essere effettuati utilizzando gli appositi moduli sul **c/c postale n. 7117737 intestato a COMUNE DI CERVIA - ICI - SERVIZIO TESORERIA** presso gli uffici postali, ovvero, on line, collegandosi al sito [www.posteitaliane.it](http://www.posteitaliane.it).

E' inoltre possibile effettuare il versamento ICI mediante il Modello F24, oltre che presso gli uffici postali, anche presso tutti gli istituti di credito.

I codici da utilizzare per la compilazione del modello di versamento, nella "Sezione ICI ed altri tributi locali", sono i seguenti:

**Codice Comune: C553**

### **Codici Tributo:**

- **3901** - imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'abitazione principale
- **3902** - imposta comunale sugli immobili (ICI) per i terreni agricoli
- **3903** - imposta comunale sugli immobili (ICI) per le aree fabbricabili
- **3904** - imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli altri fabbricati

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta effettivamente dovuta in relazione all'immobile condiviso.

In caso di decesso del contribuente, gli eredi possono effettuare il versamento dell'imposta entro 30 giorni dalla scadenza del termine previsto dalla vigente normativa per la presentazione della dichiarazione di successione. (Delibera C.C. n. 3 del 07.02.2005).

### **Versamento agevolato per i residenti all'estero**

I cittadini italiani residenti all'estero proprietari di fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli, ovvero titolari di diritti reali di godimento sui medesimi possono effettuare il versamento dell'imposta dovuta, oltre che nei modi di cui sopra, anche in un'unica soluzione tra il 1° e il 16 di dicembre 2011 con l'applicazione degli interessi nella misura del 3% sull'importo dilazionato, cioè sull'importo della I<sup>a</sup> rata non versata entro il 16 giugno 2011.

**In caso di inadempienza agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta nei termini di legge, il Servizio Tributi provvederà ad emettere i necessari provvedimenti per il recupero della maggiore imposta dovuta con l'applicazione di sanzioni ed interessi di legge.**

## **RAVVEDIMENTO OPEROSO**

Nell'eventualità in cui non siano stati eseguiti compiutamente gli adempimenti dovuti è possibile beneficiare dell'istituto del cd "*ravvedimento operoso*" per regolarizzare le eventuali violazioni.

Trattandosi di istituto complesso, che prevede misure sanzionatorie e tempi di applicazione diversi a fronte delle differenti tipologie di violazioni commesse si invitano i contribuenti a rivolgersi ai propri consulenti fiscali o in mancanza allo stesso Servizio Tributi (0544/979226 - 298 - 305), per ricevere adeguate informazioni sulle modalità operative da adottare.

**L'errata applicazione del "ravvedimento", infatti, comporterà il recupero delle intere sanzioni da parte dell'Ufficio, annullando così per il contribuente i benefici che una corretta applicazione dello stesso avrebbe comportato.**