



COMUNE DI RO

Provincia di Ferrara

Ufficio Segreteria Comunale

Piazza Libertà, 1 - 44030 Ro (Fe) - Tel. 0532/868168 - Fax 0532/869832

REGOLAMENTO

per l'APPLICAZIONE

dell'IMPOSTA COMUNALE

sugli IMMOBILI

(Approvato con atto CC n. 89 DEL 21/12/1998, modificato con atti C.C. n.ri 81 del 24/11/2000, n. 10 del 21/02/2001, n. 6 del 28/02/2003, n. 23 del 26/04/'04, n. 11 del 06/03/2006, n. 18 del 05/03/2007 e n. 12 del 05/03/2009)

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1: *AMBITO DI APPLICAZIONE*

ART. 2: *AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO*

ART. 3: *AREA FABBRICABILE*

ART. 4: *DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI*

ART. 5: *QUALIFICA DI COLTIVATORE DIRETTO*

ART. 5 bis: CASSATO

ART. 6: *FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO*

ART. 7: *FABBRICATO NON LOCATO O SFITTO*

ART. 8: *FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO*

TITOLO II: DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

ART. 9: CASSATO

ART. 9-BIS: *SANZIONI*

ART. 10: *ATTIVITA' DI CONTROLLO*

ART. 11: CASSATO

TITOLO III: VERSAMENTI E RIMBORSI

ART. 12: *VERSAMENTI E RISCOSSIONI*

ART. 13: *RIMBORSI IN GENERE*

ART. 13 bis: CASSATO

TITOLO IV: AGEVOLAZIONI E DEDUZIONI

ART. 14: *ABITAZIONE PRINCIPALE*

ART. 15: *DETRAZIONI E RIDUZIONI*

ART. 16: *IMMOBILI POSSEDUTI DA ENTI NON COMMERCIALI*

ART. 17: *FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI*

ART. 17/BIS: *CASSATO*

TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 18: *ENTRATA IN VIGORE*

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli art. 52 e 59 del D.Lgs 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I. -, di cui al D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504.

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 n. 86 del 21/12/1998

ART. 2 Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 504/92, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato e con esso accatastata.

2. L'area di cui al comma 1, se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione in caso di accatastamento autonomo.

ART. 3 Area fabbricabile

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs n. 504/92, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti (pubblicazione sul B.U.R.).

ART. 4 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 su proposta del Responsabile Urbanistico. 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 e appartenenti agli Ordini dei Geometri, Ingegneri e Architetti. 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, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs n. 504/92, 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 dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2, qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale, abbia dichiarato o definito ai fini comunque fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.

5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs n. 504/92.

6. Qualora le varianti degli strumenti urbanistici prevedano la variazione di utilizzo dell'area, quest'ultima viene considerata, agli effetti ICI, area fabbricabile anche se occupata da fabbricati (come definiti dall'art. 2, comma 1 lett. a) del D.lgs. n. 504/1992, purchè gli stessi non siano utilizzati. Il mancato utilizzo è da comprovare con idonea documentazione per ogni anno d'imposta.

Il valore dell'area fabbricabile, ai sensi dell'art. 5 – comma 51 del D.lgs. n. 504/92, è costituito dal valore della zonizzazione più restrittiva a partire dall'anno di adozione, da parte del Consiglio Comunale, della variante del P.R.G. e fino all'anno nel corso del quale diviene esecutiva la variante medesima. Successivamente all'esecutività della variante di P.R.G., a condizioni inalterate, il valore dell'area fabbricabile è costituito dal valore assegnato alla zonizzazione del piano stesso.

La disposizione viene applicata a tutti gli accertamenti, anche istruttori, effettuati dalla data di validità della presente norma regolamentare.

ART. 5

Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. B), e 9 del Decreto legislativo n. 504/92, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n.9 con assicurazione per invalidità vecchiaia e malattia nonché dall'iscrizione nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580. La cancellazione dai predetti elenchi e registri ha effetto dal 1 gennaio dell'anno successivo.

2. In ogni caso, la forza lavorativa dei soggetti di cui al comma 2 addetti alla coltivazione del fondo deve essere pari ad almeno un terzo di quella corrente per le normali necessità di coltivazione, e il reddito ricavato deve essere non inferiore al 50% del complessivo reddito imponibile IRPEF, al netto di quello di pensione, dichiarato per l'anno precedente.

3. la qualifica di coltivatore diretto comunque rientra nei rispetti dei limiti delle specifiche indicate nel d.p.r. 139 del 23/03/1998.

ART. 5bis
TERRENI AGRICOLI

CASSATO.

ART. 6
Fabbricati di interesse storico e artistico

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'art. 2, comma 5, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e 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 abitativo, che si assume essere pari a mq 18 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.

ART. 7

FABBRICATO NON LOCATO O SFITTO

Fabbricato non utilizzato (per unità abitative utilizzo dimostrato dalla residenza anagrafica, per altri fabbricati non abitativi utilizzo dimostrato dall'attività lavorativa svolta nel fabbricato stesso) dal proprietario o titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sprovvisto di contratto di locazione o comodato registrato, o comodato uso gratuito regolarmente registrato o opponibile a terzi con data certa.

ART. 8

Fabbricato parzialmente costruito

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione lavori ovvero, se antecedente, dalla data di effettivo utilizzo. 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.

**TITOLO II:
DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

**ART. 9
Dichiarazione o denuncia**

Cassato

**ART. 9-BIS
Sanzioni**

1. Per l'applicazione delle sanzioni si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22 del Regolamento delle entrate tributarie.

**ART. 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 delle entrate tributarie, si tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

3. Per le finalità di cui al comma 5 dell'articolo 9 del Regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta Comunale, in relazione ai programmi affidati e alla realizzazione di progetti obiettivo, determina i compensi incentivanti rapportandoli ai risultati raggiunti e all'ammontare dell'evasione recuperata.

**ART. 11
Accertamento**

cassato

**TITOLO III:
VERSAMENTI E RIMBORSI**

**ART. 12
Versamenti e riscossione**

1. L'imposta di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell'altro o da familiare convivente, purchè la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

2. La norma del comma 1 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi d'imposta pregressi.

1. Si considerano validi e, pertanto, non 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, qualora il Concessionario provveda al riversamento diretto prima che la violazione sia contestata.

4. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protratto per almeno 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protratto per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16; si computano per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

ART. 13 **Rimborsi in genere**

1. In aggiunta ai casi di cui al disposto degli art. 15 e 19 del Regolamento generale delle entrate tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine quinquennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune di Ro, o per immobili dei quali non vi sia soggetto passivo.
2. Le somme da rimborsare costituiscono obbligazione pecuniaria ai sensi dell'art. 1282 del C.C.; per cui producono interessi di pieno diritto i quali sono calcolati nella misura stabilita dalla legge vigente e decorrono dal giorno di versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

ART. 13 bis **Rimborso per inedificabilità di aree**

cassato

TITOLO IV: **AGEVOLAZIONI E DEDUZIONI**

ART. 14 **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; unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato all'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/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'art. 8, comma 2, del D.Lgs n. 504/92 se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:

- a. CASSATO
- b. due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione dell'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;
- c. l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- d. l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore;
- e. le pertinenze utilizzate direttamente dal possessore individuato al 1° comma, destinate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale, classificate in categoria catastale C2, C6 e C7 accatastate sullo stesso foglio e mappale dell'abitazione principale stessa, nel limite di una sola unità, previa presentazione di apposita dichiarazione ai sensi art. 4 comma 4 del Regolamento generale delle entrate tributarie.

2) Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione della detrazione per abitazione principale, mediante le modalità disposte dall'art. 4, comma 4, del Regolamento generale delle entrate tributarie.

Art. 15 Detrazioni e riduzioni

1) Spetta al Consiglio Comunale deliberare le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale, determinare i criteri per l'individuazione dei soggetti beneficiari, fissare i termini per la presentazione delle richieste.

2) Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento di determinazione dell'aliquota.

3) 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.

4) Se l'ammontare della detrazione stabilita per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale non trova capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale può essere computata per la parte residua, sull'imposta dovuta per la pertinenza individuata alla lettera e) del precedente art. 14.

ART. 16

Immobili posseduti da Enti non commerciali

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera i), del D.Lgs 15 dicembre 1997, n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs n. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si applica solo ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale, a titolo proprietà o diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs n. 504/92 e hanno effetto con riferimento agli anni d'imposta precedenti e successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

ART. 17

Fabbricati inagibili o inabitabili

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 e 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 delle vigenti disposizioni di legge.

3) A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino.

4) Non sono da considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili parzialmente costruiti o gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione ammodernamento o miglioramento.

5) 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.

6) Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore dell'immobile interessato;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico.

7) In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'Ufficio tecnico comunale lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data di verifica della dichiarazione sostitutiva presentata dal contribuente.

8) Lo stato di inabitabilità o inagibilità ovvero l'eliminazione delle cause ostative all'uso dei locali deve essere portata a conoscenza dell'Ufficio Tributi ai sensi dell'art. 9 del presente regolamento.

ART. 17/BIS

Sanatoria di specie: CONDONO FISCALE

Cassato

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 18

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.
2. Per tutto quanto non contemplato dal presente regolamento, valgono le disposizioni di legge in materia.