Comune di Masi Torello
Provincia di Ferrara

REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELLA
IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

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.

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. 504/1992, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di frazionamento con effettiva utilizzazione edificatoria.

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 di legge.

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. 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 compete su richiesta il 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 semprechè le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbia 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 alle aree derivanti dalla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs n. 504/92.

ART. 5

Qualifica di coltivatore diretto ed imprenditore agricolo a titolo principale

1. Ai fini di quanto disposto dagli art. 2, comma 1, lettera b) e 9 del D.Lgs 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.
2. Il pensionato, già iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, il quale continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o di persone della sua famiglia, con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1, qualora il volume d'affari derivato dalla coltivazione del fondo sia non inferiore al complessivo reddito imponibile IRPEF al netto del reddito dominicale e agrario.

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

Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, si intende per alloggio "non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile a fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, non locata né data in comodato a terzi.
2. Agli stessi fini, s'intende per "residenza secondaria" o "seconda casa", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), arredata ed idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento e che il suo possessore (a titolo di proprietà o diritto reale di godimento o di locazione finanziaria) tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o in locazione.

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 ad autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

TITOLO II

DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

ART. 9

Dichiarazione o denuncia

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'art. 10 del D.Lgs n. 504/92.

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, 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

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali. Pertanto, anche alla correzione degli errori materiali e di calcolo incidenti sulla determinazione del tributo, commessi dal contribuente in sede di dichiarazione o di versamento, si provvede mediante motivato avviso di accertamento.
2. Quanto disposto dal precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi d'imposta pregressi.

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 protratto il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell'altro o da familiare convivente (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), purché 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.
3. Si considerano validi e, pertanto, non sanzionabili:
 - a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionari o ad altro Comune non competente, purché effettuati nei termini previsti prima che la violazione sia contestata;
 - b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
1. 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 combinato disposto degli articoli 16 e 20 del Regolamento generale delle entrate tributarie, é riconosciuto il diritto al rimborso entro il termine di cinque anni, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune.
2. Le somme da rimborsare costituiscono obbligazione pecuniaria ai sensi dell'articolo 1282 del C.C.; per cui producono interessi di pieno diritto i quali sono calcolati nella misura stabilita dalla legge vigente e decorrono dalla data in cui é stato effettuato il pagamento delle somme medesime. Conseguentemente, con riguardo alla prescrizione di tali interessi, trova applicazione il termine quinquennale di cui all'articolo 2984 del C.C.

TITOLO IV
AGEVOLAZIONI E DEDUZIONI

ART. 14
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 l'individuazione dei soggetti beneficiari, fissare i termini per la presentazione delle stesse.
2. Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale é stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, é 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.

Art. 15
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 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/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del D.Lgs n. 504/92 se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:
 - a) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti di 1° grado, che la occupano quale loro abitazione principale qualora non beneficino già della detrazione per abitazione principale su altri immobili;
 - 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 all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione.
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'articolo 4, comma 4, del Regolamento generale delle entrate tributarie.

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 successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

ART. 17
Fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta é 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 dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
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 é stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
4. Se il fabbricato é costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione é applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) mediante perizia tecnica 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 o professionista esterno.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui é 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 E TRANSITORIE

ART. 18

Entrata in vigore

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

Comune di Masi Torello
Provincia di Ferrara

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE DELLA

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 26.11.1998, PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO COMUNALE DAL 30.11.1998 AL 14.12.1998

REGOLAMENTO RIPUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO COMUNALE DAL 15.12.1998 AL 29.12.1998

IL REGOLAMENTO E' IN VIGORE DAL 01.01.1999