



**COMUNE DI VIGARANO MAINARDA**  
**Provincia di Ferrara**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA**

## INDICE

- Art. 1 Oggetto
- Art. 2 Presupposto impositivo
- Art. 3 Abitazione principale
- Art. 4 Riduzioni
- Art. 5 Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili
- Art. 6 Terreni e aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli
- Art. 7 Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 8 Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 9 Fabbricati collabenti e fabbricati destinati a destinazione speciale categoria D e E
- Art. 10 Dichiarazioni integrative
- Art. 11 Rimborsi e compensazione
- Art. 12 Versamenti minimi
- Art. 13 Attività di accertamento
- Art. 14 Rateizzazione del pagamento degli avvisi di accertamento
- Art. 15 Riscossione coattiva
- Art. 16 Entrata in vigore del regolamento

## **Art. 1 — Oggetto**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. del 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) limitatamente alla componente relativa all'Imposta Municipale propria (IMU), istituita dall'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22/12/2011, n. 214, e disciplinata dal citato art. 13, oltrechè dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23, dall'art. 2 del Decreto Legge 31/08/2013 n. 102 convertito dalla L. 28/10/2013 n. 124 dall'art. 1 della L. 27/12/2013 n. 147 nonché dall'art. 1 comma 10-17-18-19-20-21-24-25-53-54 L. 208/2016.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

## **Art. 2 — Presupposto impositivo**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di beni immobili siti nel territorio del Comune, come definiti dall'art. 2 D.Lgs 504/1992 ed espressamente richiamati dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale ad eccezione di quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione relativa all'abitazione principale, alle condizioni e nei limiti di legge ovvero nei limiti espressamente definiti dal Comune, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.
3. L'imposta municipale propria non si applica, altresì, alle seguenti unità immobiliari e relative pertinenze, equiparate per legge all'abitazione principale:
  - ❑ alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
  - ❑ ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
  - ❑ alla casa coniugale ed alle relative pertinenze, come definite ai fini IMU, assegnate al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ad eccezione delle unità immobiliari classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica il regime previsto dal comma 2 del presente articolo. L'assegnatario costituisce pertanto soggetto passivo d'imposta in relazione a tali immobili, a prescindere dagli accordi intervenuti tra i coniugi, che hanno efficacia esclusivamente obbligatoria e non risultano quindi opponibili al Comune;
  - ❑ ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduta e non concessa in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1 D.Lgs 19 maggio 2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza.
4. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno

quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

5. Analogo trattamento è accordato alle detrazioni d'imposta previste dalla normativa vigente o dal presente Regolamento.

6. Nel caso di fabbricati non iscritti in Catasto, ovvero che siano iscritti a Catasto senza attribuzione di rendita o con attribuzione di un classamento di una rendita non conforme all'effettiva consistenza dell'immobile, ove sussistano i presupposti per l'imponibilità, il proprietario titolare reale sull'immobile è comunque tenuto a dichiarare il valore imponibile dell'immobile, in attesa dell'iscrizione dello stesso catasto, e versare la relativa imposta.

7. Il Comune verifica, nei termini di legge, la corrispondenza del valore dichiarato dal contribuente con il valore catastale attribuito all'immobile in relazione all'effettiva consistenza e destinazione d'uso dello stesso e, in caso di difformità, provvede ad accertare l'imposta effettivamente dovuta, con l'applicazione dei relativi interessi e delle sanzioni, salvo che tale violazione non sia imputabile al contribuente.

### **Art. 3 — Abitazione principale**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. L'imposta municipale propria sull'abitazione principale risulta dovuta esclusivamente dai possessori di unità immobiliari classificate in Categoria A/1, A/8 e A/9:

2. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare di Categoria A/1, A/8 e A/9 adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, €. 200,00, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

3. La detrazione per abitazione principale è stabilita dall'organo competente entro i limiti fissati dalla normativa primaria.

4. In aggiunta alla fattispecie di abitazione principale, considerata tale per espressa previsione legislativa, sono equiparate all'abitazione principale, ai fini dell'esenzione dall'imposta prevista dall'articolo 1, comma 707, numero 3) L. 14/2013:

- ❑ 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;
- ❑ L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da cittadino italiano non residente nel territorio dello Stato, a condizione che non risulta locata; a tali fini si considera adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, purchè la stessa non risulti né locata né concessa in comodato gratuito.

### **Art. 4 — Riduzioni**

1. A partire dal 1° gennaio 2016 la base imponibile è ridotta del cinquanta per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale ad eccezione delle unità

immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ai fini dell'applicazione della riduzione il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6 del D.Lgs n. 23 del 14 marzo 2011.

2. La riduzione del 50% è applicabile dalla data di registrazione del contratto. Per i contratti stipulati verbalmente, tra genitori e figli l'agevolazione decorre dalla data di conclusione del contratto.

3. Per beneficiare della riduzione del 50% della base imponibile per l'immobile concesso in comodato gratuito, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo;

4. Nell'ambito della deliberazione di approvazione delle aliquote dell'Imposta Municipale propria, l'organo competente può, nella delibera di definizione delle aliquote, prevedere agevolazioni e riduzioni nel caso di:

- ❑ immobili di categoria C1, C3, D1, D7, D8 negozi, laboratori e capannoni di imprese utilizzati direttamente dal proprietario;
- ❑ immobili concessi in comodato gratuito a parenti entro il primo grado adibiti ad abitazione principale dei beneficiari;
- ❑ unità immobiliari posseduta in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, non pensionati nei rispettivi paesi di residenza, a condizione che l'abitazione non risulti locata o data in comodato d'uso.

#### **Art. 5 — Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992.

2. Ai soli fini di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, l'Ente con atto della Giunta Comunale determina per zone omogenee, i valori minimi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

3. Le deliberazioni già adottate dall'Ente e riferite all'imposta comunale sugli immobili si ritengono applicabili ai fini dell'Imposta Municipale propria.

4. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), e f), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 del Decreto Legislativo n. 504/1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

5. Nessun rimborso compete al contribuente, nel caso che l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuati dal Comune.

#### **Art. 6 — Terreni ed aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli**

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti:

- dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

- dalle persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, che abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Non sono, altresì, considerati fabbricabili i terreni posseduti da più soggetti, ma

condotti da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione si applica a tutti i comproprietari.

Sono esenti dall'imposta municipale propria:

- a) I terreni di cui a al precedente punto;
- b) I terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- c) I terreni a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e in usucapibile;
- d) i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell'articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214. Si definiscono fabbricati rurali ad uso strumentale gli immobili accatastati nella categoria D/10 o quelli per i quali, qualora iscritti nel catasto in categorie diverse, la caratteristica di ruralità risulti dagli atti catastali.

### **Art. 7 — 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 domanda di accatastamento.

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

### **Art. 8 — Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 e del vigente regolamento edilizio approvato dall'Ente.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole dichiarate inagibili o inabitabili.

4. Lo stato di inagibilità o inabitabilità è accertato da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

5. In ogni caso lo stato di inagibilità o di inabitabilità ha decorrenza dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

### **Art. 9 — Fabbricati collabenti e fabbricati a destinazione speciale categorie D e E**

1. I fabbricati che in parte o in toto sono inabitabili, parzialmente demoliti o diroccati, accatastati in categoria F/2 senza rendita, sono soggetti al versamento dell'imposta, in quanto potenzialmente ricostruibili, sulla base del valore dell'area di sedime, dove per area di sedime s'intende la superficie lorda di ingombro sul terreno del fabbricato al quale deve essere attribuito il valore. I fabbricati collabenti, così dichiarati presso l'Agenzia del Territorio, saranno assoggettati all'obbligo di messa in sicurezza previo sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico. Per questi fabbricati occorrerà, infine, depositare presso l'Ufficio tecnico comunale perizia di stima giurata opportunamente documentata di determinazione del valore venale dell'area ai fini tributari.

2. A decorrere dal 1° gennaio 2016 la determinazione della rendita degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali del gruppo D ed E, è effettuata tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.

3. Gli intestatari catastali degli immobili di cui al punto precedente possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti, nel rispetto dei criteri di cui al medesimo periodo precedente. Limitatamente all'anno di imposizione 2016 per gli atti di aggiornamento entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.

#### **Art. 10 — Dichiarazioni integrative**

1. Per la fruizione di aliquote agevolate o altre riduzioni eventualmente deliberate dal Consiglio Comunale e nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente, i soggetti passivi devono attestare, mediante apposita autocertificazione, la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste.

L'autocertificazione deve essere consegnata o spedita entro il 31/12 dell'anno nel quale si sono verificate le condizioni. La dichiarazione si ritiene valida anche per gli anni successivi qualora non intervengono variazioni nei dati ed elementi riportati. Le agevolazioni non possono essere attribuite in assenza di autocertificazione e per i periodi antecedenti la presentazione della stessa.

#### **Art. 11 — Rimborsi e compensazione**

1. Il provvedimento di rimborso deve essere effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo disciplinato dal successivo art. 12.

3. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al comune stesso a titolo di imposta municipale propria.

#### **Art. 12 — Versamenti minimi**

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

#### **Art. 13 Attività di accertamento**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Nell'attività di recupero, ai sensi dell'art. 3, comma 10 del D.L. n. 16/2012, non si dà luogo ad emissione di avviso quando l'importo dello stesso per imposta, sanzioni ed interessi non supera euro 30,00, salvo il caso in cui il contribuente abbia commesso una ripetuta violazione degli obblighi di versamento; in tale ipotesi, non si dà luogo ad emissione di avviso quando l'importo dovuto per ciascun periodo d'imposta, comprensivo di imposta, sanzioni ed interessi, non supera euro 12,00.

3. Per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme effettivamente accertate a titolo definitivo, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria, potrà essere destinata con modalità stabilite dalla Giunta Comunale, se previsto dalla legge, alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale che ha partecipato a tale attività.

#### **Art. 14 — Rateizzazione del pagamento degli avvisi di accertamento**

1. Per importi pari o superiori ad € 500,00, entro il termine di 60 giorni dalla notifica al contribuente dell'atto che accerta il credito del Comune, possono essere richieste da parte del debitore rateizzazioni dei pagamenti da effettuare a favore del Comune. L'importo rateizzato è calcolato con sanzioni ridotte.
2. La richiesta di rateizzazione dovrà essere accompagnata da comprovati motivi in ordine alla sussistenza della temporanea difficoltà economica.
3. La rateizzazione non può essere concessa per periodi superiori ai 12 mesi con rata minima di € 75,00.
4. E' in ogni caso esclusa la possibilità di concedere ulteriori rateazioni nel pagamento di singole rate.
5. Sulle somme rateizzate verranno calcolati gli interessi al tasso legale da calcolarsi a partire dalla data di scadenza del debito nei confronti del comune.
6. Qualora ad una delle scadenze non venga pagata anche una sola rata:
  - a) Il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
  - b) Il debitore decade dal beneficio delle sanzioni ridotte;
  - c) L'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in un'unica soluzione;
  - d) L'importo non può più essere rateizzato.
7. Non possono essere concesse rateizzazioni una volta iniziate le procedure di riscossione coattiva.
8. Nel caso in cui l'ammontare del debito da rateizzare risulti pari o superiore ad € 10.000,00, le rateazioni sono concesse previa prestazione di garanzia ritenuta idonea.

#### **Art. 15 — Riscossione coattiva**

1. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente a mezzo ingiunzione fiscale di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639, se eseguita direttamente dal Comune o affidata a soggetti di cui all'art. 53 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, ovvero mediante le diverse forme previste dall'ordinamento vigente.
2. Non si procede alla riscossione qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30, con riferimento ad ogni periodo di imposta.

#### **Art. 16 — Entrata in vigore del regolamento**

1. Ai sensi della disposizione contenuta nell'articolo 53, comma 16 L. 23 dicembre 2000 n. 388, come integrata dall'articolo 27, comma 8 L. 28 dicembre 2001 n. 448, il presente Regolamento, come ogni sua modificazione, se approvato entro la data fissata dalle norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, entra in vigore e presta i suoi effetti a decorrere dal 1° gennaio dell'anno di riferimento, anche se l'approvazione è intervenuta successivamente all'inizio dell'esercizio.