

Regolamento per l'applicazione dell'ICI
Comune di Vigarano Mainarda
(Provincia di Ferrara)
delibera C.C. n. 83 del 17/12/1998 esecutiva
delibera C.C. n. 60 del 30/11/1999 esecutiva
delibera C.C. n. 70 del 22/12/2008 esecutiva

Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del regolamento

Articolo 2 – Potenziamento degli uffici tributari

Articolo 3 – Area di pertinenza del fabbricato

Articolo 4 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Articolo 5 – Qualifica di coltivatore diretto

Articolo 6 – Terreni incolti o di piccole dimensioni

Articolo 7 – Alloggio non locato

Articolo 8 – Fabbricato parzialmente costruito

Articolo 9 – Dichiarazione o denuncia

Articolo 10 – Attività di controllo

Articolo 11 – Versamenti e riscossioni

Articolo 12 – Rimborsi in genere

Articolo 13 – Detrazioni, riduzioni e esenzioni

Articolo 14 – Pertinenze dell'abitazione (modificato dal 2009)

Articolo 15 – Fabbricati inagibili o inabitabili

Articolo 16 – Entrata in vigore

Art. 1 – Ambito di applicazione e scopo del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I., di cui al Decreto legislativo 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 comunali.

Art. 2 – Potenziamento degli uffici tributari

1. Con modalità stabilite annualmente dalla Giunta comunale, vengono attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'ufficio tributi, fino ad un massimo dello 0,50 % del gettito d'imposta comunale sugli immobili (somme effettivamente riscosse per imposta comunale sugli immobili, anche relative ad esercizi pregressi).

Art. 3 – Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo 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 effettiva utilizzazione edificatoria.

Art. 4 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'art. 2, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.
2. Per tutte le aree definite dal Piano Regolatore Generale quali fabbricabili, ma di fatto non tali per il sussistere di vincoli di inedificabilità archeologici, storici o altro, se coltivate verrà applicata la normativa relativa ai terreni agricoli nella sua interezza. Nel momento in cui vengono a decadere i vincoli suddetti, l'area si dovrà intendere edificabile a tutti gli effetti.

3. Il contribuente può richiedere all'Ufficio tecnico comunale il certificato di destinazione urbanistica dell'area.
4. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale, con propria deliberazione, determina, per zone omogenee, i valori minimi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Per gli anni successivi tali valori se non rideterminati dalla Giunta comunale vengono annualmente rivalutati sulla base degli indici ISTAT. Per gli anni antecedenti alla prima determinazione dei valori minimi venali delle aree fabbricabili, il valore sarà decrementato sulla base degli indici ISTAT.
5. 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 :
 - a) non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nei seguenti casi:
 - nel caso in cui vi siano elementi oggettivi che determinano un abbattimento di tale valore, elementi, la cui dimostrazione è a carico del contribuente, da sottoporre all'ufficio tecnico comunale;
 - nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella deliberazione di cui al comma 1.
 - b) non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza dell'imposta versata, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 4.
6. In deroga a quanto dispone nel precedente comma 2, qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi e semprechè le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale, abbia dichiarato o definito a 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.
7. 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.

Art. 5 – Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lettera b), e 9 del Decreto legislativo n. 504/1992, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, con assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

2. Il pensionato, il quale continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o di persone della sua famiglia, con lui conviventi dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola, per conservare la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1, deve essere iscritto negli elenchi di cui al comma 1.

Art. 6 – Terreni incolti o di piccole dimensioni

1. I terreni incolti o di piccole dimensioni sono esclusi dall'imposta nei limiti stabiliti dai successivi commi.
2. I piccoli appezzamenti di terreno, se pure riportati in catasto con autonoma partita e relativo reddito dominicale e agrario, non sono considerati imponibili ai fini ICI se risultano coltivati occasionalmente, senza impiego di mezzi organizzati, i cui prodotti non vengono commercializzati.
3. Non sono considerati incolti i terreni agricoli ritirati temporaneamente dalla produzione per la Politica Agraria Comunitaria (P.A.C.).

Art. 7 – Alloggio non locato

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'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, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, non locata, non data in comodato a terzi, non 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.
2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto per non incorrere in applicazione di eventuale aliquota penalizzante, mediante le modalità disposte dall'art. 7, comma 10 del regolamento generale delle entrate.

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 e/o utilizzata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o dell'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 superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Art. 9 – Dichiarazione o denuncia

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'articolo 10 del decreto legislativo n. 504/1992.

Art. 10 – Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 11 del regolamento generale delle entrate, la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante utilizzo di altre banche dati, rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui al comma 3 del precitato articolo 11 del regolamento generale delle entrate, la Giunta comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Art. 11 – Versamenti e riscossioni

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 16 comma 1, del Regolamento generale delle entrate, il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà prevedere, in aggiunta al pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o quello direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.
2. 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. Tuttavia si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare, anche per conto di altri (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.
3. Si considerano validi e, pertanto, non sono 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.

Art. 12 – Rimborsi in genere

1. E' riconosciuto il diritto di rimborso, se ed in quanto dovuto, nei termini stabiliti dall'articolo 20 del Regolamento generale delle entrate, salvo diverse disposizioni legislative.

Art. 13 – Detrazioni, riduzioni e sanzioni (1*)

1. Spetta al Consiglio comunale deliberare, con l'atto di determinazione dell'aliquota, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta.
2. Sono esenti gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

(1*) Articolo modificato con deliberazione C.C. n. 60 del 30/11/1999

Art. 14 – Pertinenze dell'abitazione (2*) (3*)

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considera parte integrante dell'abitazione principale una delle pertinenze elencate al comma 2, 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 ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni effetto stabilito nel D.Lgs. 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso D.Lgs.. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale.

(2*) Articolo modificato con deliberazione C.C. n. 60 del 30/11/1999

(3*) Articolo modificato con deliberazione C.C. n. 70 del 22/12/2008

Testo modificato:

Art.-14 – pertinenza dell'abitazione

- 1. In aggiunta alla 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 hanno, salvo prova contraria, la residenza anagrafica; unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario ; alloggio regolarmente assegnato**

dall’Azienda Case Emilia Romagna- ACER; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a Titolo di proprietà od usufrutto da cittadino italiano residente all’estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata), ai fini dell’applicazione dell’aliquota ridotta e della relativa detrazione, sono equiparate all’abitazione le seguenti ed ulteriori fattispecie:

- 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) due e più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all’Agenzia del Territorio di Ferrara regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime: In tal caso, l’equiparazione all’abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;**
 - c) 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 famigliari del possessore.**
- 2. Sono altresì equiparate all’abitazione principale con applicazione solo della relativa aliquota e non della detrazione le seguenti ulteriori fattispecie:**
- a) unità immobiliare adibita ad abitazione, acquistata da persona fisica, per il cui acquisto sono state concesse le agevolazioni “prima casa” qualora non venga locato**
 - b) l’abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 3° grado o ad affini al 2° grado, che la occupano quale loro abitazione principale, comprovata dalla residenza anagrafica;**
- 3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, mediante la presentazione di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.**
- 4. Agli effetti dell’applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considera parte integrante dell’abitazione principale una delle pertinenze elencate al comma 2, 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, purchè ne abbia la quota di proprietà prevalente, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.**
- 5. 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.**

6. **Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni effetto stabilito nel D.Lgs. 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso D.Lgs.. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale.**

Art. 15 – Fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50 % per fabbricati dichiarati inagibili 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 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;
 - d) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati;
 - e) edifici mancanti di infissi o non allacciati alle opere di urbanizzazione primaria.
4. 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.
5. Lo stato di inabitabilità o inagibilità può essere accertato:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
 - 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 è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Art. 16 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.
2. Le modifiche apportate al presente regolamento con deliberazione C.C. n. 60 del 30/11/1999 entrano in vigore il 1° gennaio 2000.