

COMUNE DI BERRA
Provincia di Ferrara

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'
IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con deliberazione consiliare n. 67 del 28 ottobre 1998
Modificato con deliberazione consiliare n. 11 del 15 febbraio 2000
Modificato con deliberazione consiliare n. 7 del 14 gennaio 2002
Modificato con deliberazione consiliare n. 3 del 9 gennaio 2003
Modificato con deliberazione consiliare n. 4 del 6 febbraio 2004

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

- 1) Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto leg.vo 15.12.97 n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili – I.C.I. –, di cui al decreto leg.vo 30.12.92 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.

Art. 2

Area di pertinenza del fabbricato

- 1) Per area costituente pertinenza di fabbricato, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. a) del decreto leg.vo n. 504/92, si intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
- 2) L'area di cui al comma precedente, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Art. 3

Area fabbricabile

- 1) Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'art. 2 comma 1 lett. b) del decreto leg.vo n. 504/92, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.

Art. 4

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

- 1) Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, essa può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali componenti esterni anche di uffici statali. Se costituita tale conferenza di servizio, la Giunta ne deve sentire il parere, non vincolante, 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'art. 5 del decreto leg.vo 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. Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del punto 1), non gli compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
- 3) In deroga a quanto disposto nel precedente punto 2), qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi e purché 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 10% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.
- 4) 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'art. 5 comma 6 del decreto leg.vo n. 504/92.

Art. 5

Qualifica di coltivatore diretto

- 1) Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1 lett. b), e 9 del decreto leg.vo 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 9.1.63 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).
- 3) In ogni caso, il reddito ricavato deve essere non inferiore al 50% del complessivo reddito IRPEF, al lordo del reddito da pensione, dichiarato per l'anno precedente.

Art. 6

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 cat. A10), 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, si intende per "residenza secondaria" o "seconda casa" l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della cat. A10), arredata e con le utenze luce ed acqua attivate, che il contribuente tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo egli la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o in locazione.

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 data di accatastamento. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione è ridotta, ai fini impositivi, 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: DENUNCE E CONTROLLI

Art. 8

Dichiarazione o denuncia

- 1) I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti, e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito all'art. 10 del decreto leg.vo n. 504/92.

Art. 9

Attività di controllo

- 1) Per l'attività di controllo di cui all'art. 11 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie il 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 citato art. 11 del Regolamento Generale, il funzionario responsabile tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.
- 3) Per le finalità di cui all'art. 11 del regolamento generale delle entrate tributarie e per quelle di cui al presente articolo la Giunta Comunale, in relazione alla realizzazione di progetti-obiettivo, determina i compensi incentivanti rapportandoli ai risultati raggiunti ed all'ammontare dell'evasione recuperata.

Art. 10

Liquidazione ed Accertamento

- 1) L'attività di liquidazione ed accertamento dell'imposta è svolta secondo quanto stabilito all'art. 11 del decreto legislativo n. 504/1992.

TITOLO III: VERSAMENTI E RIMBORSI

Art. 11

Versamenti e riscossione

- 1) In applicazione di quanto previsto dall'art. 23 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie si stabilisce che il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione sia a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o quello direttamente presso la stessa Tesoreria, 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 protrato il possesso. Si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta, purché la somma versata rispetti la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.
- 3) La norma del precedente comma 2), secondo periodo, si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi;
- 4) 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.
- 5) Per il calcolo dei mesi di possesso nel corso dell'anno, sarà computato per intero il mese durante il quale il possesso si è protrato per più di 15 giorni.

Art. 12

Rimborsi in genere

- 1) In aggiunta ai casi di cui all'art. 25 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine triennale stabilito dall'art. 13 del decreto leg.vo n. 504/92 e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune.
- 2) Le somme da rimborsare sono comprensive degli interessi, da calcolare dalla data di presentazione della domanda di rimborso.

Art. 13

Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

- 1) Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, secondo quanto disposto nei commi seguenti.
- 2) La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi del Comune, ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.
- 3) L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:
 - a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'intera imposta versata;
 - b) per le aree che nel periodo predetto sono state coltivate a regime di impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'art. 5 comma 5 del decreto leg.vo n. 504/92 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 dello stesso art. 5.
- 4) Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:
 - non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
 - non siano stati intrapresi azioni, ricorsi od altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2);
 - le varianti agli strumenti urbanistici generali od attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
 - non vi sia stata comunque utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso;
- 5) Il rimborso compete per non più di tre periodi di imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili;

- 6) La relativa domanda di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 2)

TITOLO IV. AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

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 di imposta per l'abitazione principale.
- 2) Quanto deliberato ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione.
- 3) Se per un determinato anno la legge concede 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 o riduzione d'imposta per l'abitazione principale.

Art. 15

Abitazione principale

- 1) In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa, sono equiparate all'abitazione principale ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione, se non disposto diversamente dal Consiglio Comunale:
 - a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o 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) l'unità immobiliare ad uso abitativo concessa dal contribuente in uso gratuito a parenti fino al 3° grado o ad affini fino al 2° grado, che la occupano quale loro abitazione principale. La detrazione è rapportata alla quota di possesso del soggetto titolare del grado di parentela o affinità. La detrazione è applicabile quando chi utilizza l'unità immobiliare ad uso abitativo non è anche soggetto passivo di imposta per lo stesso immobile, nel qual caso la detrazione spetta a questi per intero.
 - c) due o più unità immobiliari contigue, occupate come abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che sia comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui è stata presentata la richiesta di variazione;
 - 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, dal nucleo familiare del possessore.
- 2) Il soggetto interessato deve attestare la sussistenza delle condizioni di diritto o di fatto richieste per la fruizione della detrazione per l'abitazione principale con la presentazione di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 D.P.R. n. 445/2000. L'attestazione è presentata, entro il termine previsto per il versamento a saldo, nel primo anno di imposta in cui sussistono le condizioni di cui al presente articolo.
- 3) In deroga ai principi stabiliti dagli articoli 817 e seguenti del Codice Civile, non si estendono alle pertinenze, quando queste risultino accatastate separatamente, le agevolazioni previste per l'abitazione principale.

Art. 16

Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali

- 1) Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 59 del decreto leg.vo n. 446/97 e dell'art. 7 comma 1 del decreto leg.vo n. 504/92, concernente le esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili, sono esenti:
 - a) gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti Enti Territoriali, dalle Aziende Unità Sanitarie Locali;
 - a1) gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della legge 23.12.78 n. 833, dalle Camere di Commercio Industria Artigianato Agricoltura, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
- 2) Le disposizioni di cui al comma 1) si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta ai sensi dell'art. 4 del decreto leg.vo n. 504/92, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

Art. 17

Immobili posseduti da enti non commerciali

- 1) In applicazione della facoltà di cui all'art. 59 comma 1 lett. c) del decreto leg.vo n. 446/97, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'art. 7 comma 1 lett. i) del decreto leg.vo n. 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di 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 di imposta ai sensi dell'art. 4 del decreto leg.vo n. 504/92, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

Art. 18

Fabbricati inagibili ed inabitabili

- 1) L'imposta 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 le condizioni;
- 2) Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili;
- 3) 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 dell'immobile interessato;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4.1.1968 n. 15 e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione mediante il proprio ufficio tecnico;
- 4) In ogni caso, la riduzione prevista dal comma 1) ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di non abitabilità o di inagibilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 19

Entrata in vigore

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