

**Allegato A)**

**COMUNE DI VOGHIERA**  
**(Provincia di Ferrara)**

**REGOLAMENTO**

**per l'applicazione della**

**IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

**Testo approvato con delibera CC. N. 80 del 30.11.1998 e coordinato con le modifiche  
introdotte con deliberazioni consiliari: n. 85 del 27.12.2001 - n. 63 del 21.12.2004 -n. 18 del  
21.03.2007 - n. 17 del 22.03.2011)**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 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 e successive modificazioni ed integrazioni.

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. 80 del 30.11.1998..

### **Articolo 2 - Definizione di fabbricati ed aree**

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 504/1992 sono così definiti:

- fabbricato ed aree di pertinenza: l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, considerandosi area pertinenziale del fabbricato l'area asservita allo stesso.

L'area pertinenziale, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedenti, dalla data di accatastamento o dalla data in cui è comunque utilizzato.

- area fabbricabile: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.

Il contribuente può richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale il certificato di destinazione urbanistica.

### **ART. 3 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili** (art. modif. con delib. CC. N. 17 del 22.03.2011)

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale annualmente.
2. Qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.

3. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o , se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
4. In caso di effettiva utilizzazione di area pertinenziale di fabbricato esistente e/o di ampliamenti dello stesso, si considera quale area fabbricabile soggetta ad imposizione, la superficie necessaria a realizzare la volumetria e per la relativa valutazione si seguiranno i criteri determinati dalla Giunta con le modalità dei commi precedenti con decorrenza dalla data del rilascio della relativa concessione edilizia.
5. 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 legislativo n. 504/1992.

**Articolo 4 – Determinazione reddito dominicale dei terreni.** (art. aggiunto con delib. CC. N. 85 del 27.12.2001)

1. Ai fini della determinazione del reddito dominicale dei terreni se la coltura effettivamente praticata non corrisponde a quella risultante dal catasto, i contribuenti possono determinare il reddito dominicale applicando la tariffa d'estimo media attribuibile alla qualità di coltura praticata e le deduzioni fuori tariffa.
2. Nel caso in cui le variazioni di coltura comportino un aumento del reddito la suddetta determinazione decorre dal periodo d'imposta successivo a quello in cui esse si sono verificate.
3. Nel caso in cui le variazioni di coltura comportino una diminuzione del reddito, la suddetta determinazione decorre dal periodo d'imposta in cui si sono verificate se la denuncia della variazione all'Ufficio del Territorio è avvenuta entro i termini di legge ovvero dal periodo d'imposta in cui la stessa è stata presentata se la denuncia è avvenuta dopo detto termine.
4. La nuova determinazione del reddito dominicale del terreno dovrà essere comunicata attraverso la trasmissione all'ufficio comunale di copia del Modello di variazione colturale presentato all'ufficio del Territorio entro i termini previsti per la presentazione della dichiarazione dell'imposta comunale sugli immobili relativa all'anno in cui le determinazioni sono state applicate.

**Articolo 5 - Terreni incolti o di piccole dimensioni**

1. I terreni incolti o di piccole dimensioni, se pure riportati in catasto con autonoma partita e relativo reddito dominicale o agrario sono esclusi dall'applicazione dell'imposta se risultano nelle seguenti condizioni:

- a) coltivati occasionalmente;
- b) senza impiego di mezzi organizzati;
- c) i cui prodotti non vengano commercializzati.

2. Non sono considerati incolti i terreni agricoli ritirati temporaneamente dalla produzione per la Politica Agraria Comunitaria (P.A.C.) .

**Articolo 6 – Particolari casi di utilizzo della rendita presunta.** (art. aggiunto con delib. CC. N. 85 del 27.12.2001)

1. Nel caso in cui il contribuente abbia presentato ricorso all'Ufficio del Territorio avverso l'attribuzione della rendita catastale nelle forme e nei modi previsti dalla legge, l'imposta può essere calcolata dietro presentazione di apposita istanza sulla base della rendita proposta dal contribuente, determinata con perizia di un tecnico abilitato. All'istanza suddetta deve essere allegata copia del ricorso.
2. L'Ufficio Tributi utilizzerà per eventuali operazioni di liquidazione e di accertamento la rendita proposta dal contribuente di cui al comma 1.
3. L'Ufficio Tributi, a seguito dell'annotazione della rendita negli atti catastali, determinata con sentenza definitiva dagli organi della giurisdizione tributaria, procederà ad eventuale recupero della differenza di imposta con applicazione di sanzioni ed interessi ovvero alla restituzione della differenza d'imposta e dei relativi interessi.
4. Il contribuente è obbligato a comunicare all'Ufficio Tributi l'esito delle varie fasi del contenzioso tributario allegando i documenti prodotti e la sentenza degli organi della giurisdizione tributaria.

**Articolo 7 - Fabbricati di interesse storico ed artistico.**

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del decreto legge 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 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.

**Articolo 8 - Terreni inclusi in area con vincoli di inedificabilità**

1. 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.

**Articolo 9 - 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 ai fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e, 1° gennaio dell'anno di imposizione, non locata nè 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 di 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.

### **Articolo 10 - Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione.**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione o di ristrutturazione, 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 o se antecedente dalla data di ultimazione lavori ovvero se ancora antecedente dalla data di effettivo utilizzo, indipendentemente che sia stato rilasciato o meno il certificato di abitabilità o di agibilità. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione, 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.

2. Qualora gli interventi di cui al precedente punto 1. riguardino unità immobiliari per le quali non sia possibile individuare un lotto di proprietà ben definito (es. case coloniche), l'ICI verrà pagata su di un lotto virtuale così determinato:

VOLUME TOTALE FABBRICATO DI PROPRIETA'/INDICE DI FABBRICABILITA'  
DELLA ZONA ( indice di fabbricabilità per zona A1=B2=2.00 mc./mq.. B1=1,5 mc./mq.  
B2=B3=B4= 2.00 mc./mq. ).

## **TITOLO II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

### **Articolo 11 - Dichiarazione o denuncia**(art. modif. con delib. CC. N. 85 del 27.12.2001)

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

1. 2 - Le denunce di cui sopra devono essere presentate entro il termine ultimo previsto fra quelli stabiliti dalle norme per l'invio telematico delle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche. Sono fatte salve le specifiche norme stabilite per i soggetti di cui all'art. 87 del D.P.R. 917 del 22.12.86 (T.U.I.R.) e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Articolo 12 - Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo di cui all'art. 11 del regolamento generale delle entrate comunali, 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.

### **TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI**

#### Articolo 13 - Versamenti e Riscossione(art. modif. con delib. CC. N. 18 del 21.03.2007)

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 18 - comma 1 - 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 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 protrato il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da contitolari in maniera non corretta rispetto a una percentuale di possesso e/o mesi di possesso, purchè la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per 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, purchè accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;

b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

5. La sanzione prevista dall'art 13 del D.Lgs 471/97 relativa ai versamenti tardivi è ridotta al 10% per un ritardo massimo fino a cinque giorni.

#### Articolo 14 - Rimborsi in genere

1. In aggiunta ai casi di cui all'articolo 20 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine triennale stabilito dall'articolo 13 del decreto legislativo n. 504/1992 e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune.

## **TITOLO IV : AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo 15 - Detrazioni e riduzioni**(art. modif. con delib. CC. N. 63 del 21.12.2004)

1. Spetta all'Organo Comunale competente deliberare, nella stessa seduta di determinazione dell'aliquota, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge ( e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta ) relative all'abitazione principale.
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 si intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di determinazione dell'aliquota.
3. Per effetto dell'univocità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento nel 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.

### **Articolo 16 - Abitazione principale**(art. modif. con delib. CC. N. 63 del 21.12.2004)

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 motivi 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 decreto legislativo n.504/1992 se non diversamente stabilito dall'Organo Comunale competente:

- 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 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 della 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 ai fini della unificazione catastale delle unità medesime.

2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, mediante le modalità disposte dall'articolo 7, comma 10 del regolamento generale delle entrate tributarie.

### **Articolo 17 - Immobili posseduti da Enti non commerciali**

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lett. c) 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 a fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di 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.

#### **Articolo 18 - Fabbricati inagibili o inabitabili** (art. modif. con delib. CC. N. 63 del 21.12.2004)

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 l'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 ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. 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.

4. Lo stato di inabitabilità o inagibilità può essere accertato :

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale con le spese a carico del possessore interessato dell'immobile;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio Ufficio Tecnico o Professionista esterno.

1. 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 di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

#### **Articolo 19 – Pagamenti rateali.** (art. aggiunto con delib. CC. N. 85 del 27.12.2001)

1. Le somme dovute a seguito dell'emissione di avvisi di liquidazione sulla base della dichiarazione o di avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio possono essere pagate anche ratealmente così come previsto dall'art. 19, comma 1, del vigente regolamento generale delle entrate tributarie.

2. In caso di pagamento rateale a seguito di accertamento in rettifica o d'ufficio si applica la riduzione della sanzione ad un quarto se il contribuente rinuncia ad impugnare l'avviso di

accertamento e paga la prima rata entro il termine previsto per la proposizione del ricorso innanzi agli organi della giurisdizione tributaria.

### **Articolo 20 - Potenziamento dell'Ufficio Tributi**

1. Ai fini del potenziamento dell'Ufficio Tributi, ai sensi dell'art. 3, comma 57, L. 23.12.1997, n. 662, è attribuito un compenso incentivante al personale addetto, del 5 per mille, sul gettito dell'imposta (somme effettivamente riscosse per l'I.C.I. anche relative ad esercizi pregressi), da ripartire con determinazione del Capo Settore, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Giunta Comunale con l'atto di approvazione del programma annuale previsto dall'art. 11 - comma 3 - del Regolamento Generale delle entrate comunali.

## **TITOLO V : DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Articolo 21 - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2011.

**COMUNE DI VOGHIERA**  
**(Provincia di Ferrara)**

**INDICE**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento
- Art. 2 - Definizione di fabbricato ed aree
- Art. 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 4 - Determinazione reddito dominicale dei terreni
- Art. 5 - Terreni incolti o di piccole dimensioni
- Art. 6 - Particolari casi di utilizzo della rendita presunta.
- Art. 7 - Fabbricati di interesse storico ed artistico
- Art. 8 - Terreni inclusi in area con vincoli di inedificabilità
- Art. 9 - Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)
- Art. 10 - Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione

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

- Art. 11 - Dichiarazione o denuncia
- Art. 12 - Attività di controllo

**TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI**

- Art. 13 - Versamenti e Riscossione
- Art. 14 - Rimborsi in genere

**TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 15 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 16 - Abitazione principale
- Art. 17 - Immobili posseduti da Enti non commerciali
- Art. 18 - Fabbricati inagibili o inabitabili.
- Art. 19 - Pagamenti rateali.
- Art. 20 - Potenziamento dell'Ufficio Tributi.

**TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

- Art. 21 - Entrata in vigore.