



Comune di Copparo
Provincia di Ferrara

Regolamento

APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI

Approvato con delibera di C.C. n. 179 del 30-10-1998
Modificato con delibera di C.C. n. 140 del 21-12-2001
Modificato con delibera di C.C. n. 95 del 28-12-2006

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

- 1) Il presente regolamento , adottato nell'ambito della potestà prevista dagli artt. 52 e 59 del D.Lgs. n. 446/15 dicembre 1997 e successive integrazioni, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale immobili, 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, approvato con delibera consiliare n.

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. 504/92, si 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. 3 AREA FABBRICABILE

- 1) Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa definita dall'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92, e' 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 determina , periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune su proposta del Dirigente Settore Urbanistica. Allo scopo, puo' 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 e appartenenti agli Ordini dei geometri, ingegneri e architetti. Se costituita, la giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
- 2) Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili e' quello venale in comune commercio , come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, non si fa luogo 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 non compete alcun 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 sempreche' le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano 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, alla demolizione di fabbricati, ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6. del D.Lgs. 504/92.

ART. 5 QUALIFICA DI COLTIVATORE DIRETTO

- 1) I terreni posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le riduzioni indicate dall'art. 9 del D.Lgs. 504/92.
- 2) Ai fini di cui al comma 1 del presente articolo, si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della legge 9 Gennaio 1963, n. 9.

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 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.

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 ai 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 e' in corso la restante costruzione , ai fini impositivi , e' ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte gia costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

TITOLO II DICHIARAZIONE/DENUNCIA/COMUNICAZIONE ACCERTAMENTO E CONTROLLI

ART. 9 COMUNICAZIONE

- 1) **Allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, l'obbligo di presentazione della dichiarazione o denuncia stabilito dall'art. 10, comma 4 , del D.Lgs. 504/92 e' sostituito dalla presentazione della comunicazione con le modalita' di seguito esplicitate.**
- 2) **La dichiarazione, gia' presentata con riferimento a periodi di imposta precedenti a quelli nel corso del quale entra in vigore il presente regolamento, ha effetto anche per gli anni successivi, qualora non si verifichi modificazione dei dati ed elementi dichiarati , comportanti un diverso ammontare dell'imposta dovuta.**
- 3) **Qualora, invece , si verifichino le variazioni di cui al comma 2 e, comunque ricorra caso di acquisto o cessazione di immobili o modificazioni di soggettivita' passiva relativa agli stessi, il contribuente e' tenuto a inviare comunicazione al Comune, riferita all'unita immobiliare interessata o oggetto di modificazione.**
- 4) **La comunicazione di cui al comma 3, la quale puo' essere congiunta per tutti i contitolari, deve essere redatta su apposito modulo, predisposto e messo a disposizione dal Comune, e contenere tutti i dati identificativi dell'immobile oggetto di variazione, deve essere presentata anche a mezzo posta, entro 60 (sessanta) giorni dal giorno in cui si e' verificato il presupposto o il fatto oggetto della comunicazione medesima. In caso di acquisto o di successione la comunicazione puo' essere inviata anche solo dalla parte attiva.**
- 5) **Sono esclusi dall'obbligo della comunicazione gli immobili esenti dall'imposta ai sensi di legge o regolamento.**
- 6) **Alla comunicazione in oggetto si applicano , in quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 9 del Regolamento generale delle entrate tributarie, assimilando alla "dichiarazione tributaria" ivi indicata la "comunicazione".**
- 7) **Per effetto di quanto disposto dai commi precedenti, nel territorio del Comune e per gli anni di vigenza del regolamento, non operano le disposizioni di cui agli articoli 10, commi 4 e 5, primo periodo, 11 commi 1 e 2, 16 comma 1 , del D.Lgs. 504/1992.**

ART. 10 SANZIONI

- 1) **Per gli anni di vigenza del presente regolamento e per periodi di imposta decorrenti dal 1 Gennaio 2002, relativamente ai quali si sono verificate le situazioni comportanti la presentazione della comunicazione di cui al precedente art. 9, per quanto concerne le sanzioni, si applicano le norme di cui all'art. 59 , comma 1 lettera l), del D.Lgs. 446/97 , fermo restando che la determinazione e**

quantificazione della sanzione irrogabile spetta al Funzionario Responsabile del tributo, conseguentemente non operano le disposizioni dell'art. 14 del D.Lgs. 504/92.

- 2) La contestazione delle violazioni conseguenti all'obbligo di presentazione della comunicazione, nonché quella per omesso, parziale o tardivo versamento, deve avvenire a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui si è commessa la violazione.
- 3) Sulle somme dovute per l'imposta si applicano gli interessi moratori nella misura di legge.

ART. 11 ATTIVITA DI CONTROLLO

- 1) Per l'attività di controllo di cui all'articolo 10 del regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta Comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi dell'Agenzia delle Entrate e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
- 2) Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo, si tiene conto anche degli indicatori di evasione e elusione per le diverse tipologie di immobili.
- 3) Per le finalità di cui all'art. 10 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 e all'ammontare dell'evasione recuperata.

ART. 12 ACCERTAMENTO

- 1) Per l'accertamento dell'imposta si applicano in quanto compatibili le norme disciplinate dal regolamento generale delle entrate tributarie.

ART. 13 VERSAMENTI E RISCOSSIONE

- 1) A decorrere dal 1 Gennaio 2002, il versamento dell'imposta comunale immobili sia in autotassazione che a seguito accertamento dovrà eseguirsi direttamente sul conto corrente intestato alla Tesoreria Comunale del Comune di Copparo presso ufficio postale o allo sportello della Tesoreria stessa, non dovrà pertanto più essere utilizzato il conto corrente intestato al Concessionario del Servizio Riscossione Tributi.
- 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 coniuge contitolare anche per conto dell'altro o da un familiare (anche qualora la dichiarazione o comunicazione) presentata non sia congiunta, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.
- 3) 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. 14 RIMBORSI IN GENERE

- 1) **In aggiunta ai casi di cui al combinato disposto degli articoli 24 e 25 del regolamento generale delle entrate tributarie, e' 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'art. 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 e' 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. 15 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 per l'individuazione dei soggetti beneficiari, fissare i termini per la presentazione delle richieste.**
- 2) **Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale e' stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare , in tutto o in parte , quanto precedentemente stabilito, e' 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. 16 ABITAZIONE PRINCIPALE

- 1) **Si considera abitazione principale:
l'unita immobiliare esclusivamente ad uso abitativo nella quale il soggetto passivo d'imposta (proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario) e i suoi familiari dimorano abitualmente ;
l'unita immobiliare esclusivamente ad uso abitativo appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa costituente dimora abituale del socio assegnatario;
l'unita immobiliare esclusivamente ad uso abitativo , regolarmente assegnata dall' Azienda Case Emilia Romagna – A.C.E.R. ;
l'unita immobiliare esclusivamente ad uso abitativo posseduta nel territorio del comune a titolo di proprietà o usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata.**

- 2) In aggiunta alla fattispecie di cui al comma 1, ai fini dell'aliquota ridotta e/o detrazione sono equiparate all'abitazione principale, se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:
- a) l'unità immobiliare esclusivamente ad uso abitativo concessa dal soggetto passivo in uso gratuito a parenti in linea retta di 1[^] grado, che la utilizzano quale dimora abituale, purché il soggetto passivo o suo familiare convivente, non benefici già di altra detrazione. La detrazione è rapportata alla quota di possesso del soggetto titolare del grado di parentela in linea retta di 1[^] grado. La detrazione è applicabile quando chi utilizza l'unità immobiliare ad uso abitativo non è anche soggetto passivo di imposta per il medesimo immobile, nel qual caso la detrazione è riconosciuta in toto in capo a questi;
 - b) due o più unità esclusivamente ad uso abitativo contigue occupate dal contribuente e dai suoi familiari a condizione che venga comprovato che è stata presentata alla Agenzia del Territorio regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla data in cui risulta essere presentata la richiesta di variazione.
 - c) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano che acquisisce la residenza in istituto di riposo o sanitario a seguito di ricovero in forma permanente, a condizione che la stessa risulti locata;
- 3) Il soggetto interessato di cui al comma 2 deve attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione della detrazione per abitazione principale, mediante dichiarazione sostitutiva sottoscritta, entro il termine per il versamento a saldo dell'imposta. L'attestazione è presentata per ogni anno di imposta, in cui sussistono le condizioni di cui al presente articolo. La mancata presentazione della prescritta attestazione o la presentazione oltre il termine di cui sopra precludono il diritto alla agevolazione.

ART. 17 IMMOBILI POSSEDUTI DA ENTI NON COMMERCIALI

- 1) In applicazione della facoltà di cui all'art. 59, comma 1, lettera i) del D.lgs. 15 Dicembre 1997, n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1 lettera i) del D.Lgs. 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 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 di imposta ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 504/92 e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi all'approvazione del presente regolamento.

ART. 18 FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

- 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 deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di 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) **A 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 e 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 e' stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino**
- 4) **Se il fabbricato e' costituito da piu' unita immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione e' applicata alle sole unita dichiarate inagibili o inabitabili.**
- 5) **Non costituisce motivo di inagibilita' o inabitabilita' il mancato allacciamento degli impianti di fornitura di acqua, gas, luce elettrica, fognature.**
- 6) **Lo stato di inabitabilita' o di inagibilita' puo' 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 veridicita' di tale dichiarazione mediante il proprio Ufficio Tecnico e le relative spese saranno poste a carico del contribuente qualora la dichiarazione non risultasse veritiera, fatte salve le ulteriori sanzioni previste dalla legge.**
- 7) **In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui e' accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorita' o ufficio abilitato lo stato di inabitabilita' o di inagibilita' ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.**

ART. 19 ENTRATA IN VIGORE

- 1) **Il presente regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2002**