



**COMUNE DI VILLANOVA SULL'ARDA**  
**PROVINCIA DI PIACENZA**

---

***REGOLAMENTO GENERALE***

***PER L'APPLICAZIONE DELLA***

***IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI***

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 25 Gennaio 1999

Modificato ed integrato con deliberazioni:

Consiglio Comunale n° 12 in data 15 Aprile 2000,

Consiglio Comunale n° 27 in data 30.11.2002,

Consiglio Comunale n° 7 in data 28.2.2003,

Consiglio Comunale n° 32 in data 28.9.2004,

Consiglio Comunale n° 30 in data 15.12.2005,

Consiglio Comunale n° 2 in data 31.03.2008.

IL SINDACO

(p.i. Fausto Giuseppe MAFFINI)

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott. Ciro RAMUNNI)

## ***INDICE***

### ***Titolo I : DISPOSIZIONI GENERALI***

Articolo 1 : Ambito di applicazione e scopo del Regolamento	Pag. 4
Articolo 2 : Area fabbricabile	Pag. 4
Articolo 3 : Determinazione del valore delle aree fabbricabili	Pag. 4
Articolo 4 : Fabbricato parzialmente costruito	Pag. 5

### ***Titolo II : DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI***

Articolo 5 : Dichiarazione o denuncia	Pag. 6
Articolo 6 : Attività di controllo	Pag. 6
Articolo 7 : Accertamento	Pag. 7

### ***Titolo III : VERSAMENTI E RIMBORSI***

Articolo 8 : Versamenti e riscossioni	Pag. 8
Articolo 9 : Rimborsi in genere	Pag. 9
Articolo 10 : Rimborso per dichiarata inedificabilità di area	Pag. 9

## ***Titolo IV : AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI***

Articolo 11 : Detrazioni e riduzioni	Pag. 11
Articolo 12 : Abitazione principale	Pag. 11
Articolo 13 : Fabbricati inagibili o inabitabili	Pag. 12
Articolo 13/bis : Agevolazioni per nuovi insediamenti produttivi	Pag. 13
Articolo 13/ter : Agevolazioni per nuovi insediamenti residenziali	Pag. 13

## ***Titolo V : DISPOSIZIONI FINALI***

Articolo 14 : Potenziamento dell'Ufficio Tributi	Pag. 15
Articolo 15 : Entrata in vigore	Pag. 15

---

Tabella di determinazione del valore delle aree fabbricabili	Pag. 16
--	---------

## ***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.

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. 42 in data 25.11.1998 e successive modificazioni.

### **Articolo 2 : Area fabbricabile.**

1. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'attuazione di strumenti attuativi del medesimo (art. 36, comma 2, D.L. 4.7.2006 n° 223).

### **Articolo 3 : Determinazione del valore delle aree fabbricabili.**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Consiglio Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, si avvale del parere della Commissione Edilizia.

2. Il valore delle aree fabbricabili è quello riportato nell'annessa tabella con riferimento alla classificazione di ciascuna zona.

3. I valori, di cui al comma precedente, valgono anche per l'anno successivo, qualora non venga diversamente deliberato.

4. 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 nella Tabella allegata al presente regolamento

5. 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 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

6. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2, qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi e sempreché 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.

8. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 30.12.1992, n° 504, ed hanno effetto dall'anno di imposta in corso alla data di adozione del presente regolamento.

#### **Articolo 4 : 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 volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## ***Titolo II : DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI***

### **Articolo 5 : Dichiarazione o denuncia.**

1. Nei casi in cui le disposizioni di leggi vigenti prevedono l'obbligo della dichiarazione, la stessa deve essere presentata su apposito modulo approvato dal Ministero dell'Economia e delle finanze, entro 31 Luglio dell'anno successivo quello in cui il possesso ha avuto inizio. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi semprechè non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare nelle forme sopra indicate le modificazioni intervenute, entro il termine del 31 Luglio dell'anno successivo quello in cui le modificazioni si sono verificate. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata dichiarazione congiunta; per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n° 2) del Codice Civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

### **Articolo 6 : Attività di controllo.**

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 9 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 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 precitato articolo 9 del Regolamento Generale, la Giunta comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

## **Articolo 7 : Accertamento.**

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali. Pertanto, anche alla correzione degli errori materiali e di calcolo incidenti sulla determinazione del tributo, commessi dal contribuente in sede di dichiarazione o di versamento, si provvede mediante motivato avviso di accertamento.

### ***Titolo III : VERSAMENTI E RIMBORSI***

#### **Articolo 8 : Versamenti e riscossioni.**

1. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 18, comma 1, del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, si stabilisce che il Comune riscuoterà l'imposta in oggetto con le seguenti modalità:

- a) i versamenti in autotassazione dovranno essere eseguiti tramite l'Agente della riscossione o mediante utilizzo della delega F24;
- b) i versamenti scaturenti da avvisi di liquidazione o di accertamento dovranno essere effettuati mediante conto corrente postale intestato al Comune.

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 un coniuge contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.

3. 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, 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 dell'anno nei quali si è protrato il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protrato per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16; si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni.



## **Articolo 9 : Rimborsi in genere.**

1. In aggiunta ai casi di cui al combinato disposto degli articoli 16 e 20 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine quinquennale stabilito dal comma 164 – articolo 1 – Legge 27.12.2006 n° 296 e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune. L'ufficio tributi provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. Le somme da rimborsare costituiscono obbligazione pecuniaria ai sensi dell'articolo 1282 del Codice Civile; per cui producono interessi di pieno diritto; i quali sono calcolati nella misura stabilita dalla legge vigente e decorrono dalla data in cui è 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 Codice Civile.

## **Articolo 10 : 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 (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) 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 in regime d'impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Decreto legislativo n. 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.

4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che :

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
- b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;

- c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
- d) comunque, non vi sia stata 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 cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.

6. La relativa istanza 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***

### **Articolo 11 : Detrazioni e riduzioni.**

1. Con l'atto di determinazione dell'aliquota, si stabiliscono altresì 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 s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di determinazione dell'aliquota.

3. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, posto che la legge dispone che qualora, entro la data fissata per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità non venga adottata alcuna deliberazione di fissazione dell'aliquota, si applica quella deliberata l'anno precedente, tale disposizione si applica anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

### **Articolo 12 : Abitazione principale.**

1. In aggiunta alla fattispecie di abitazione principale, considerata tale 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 pongono la propria residenza; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a residenza 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 ragioni 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 disposto dal Consiglio comunale:

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;

c) unica abitazione di proprietà concessa in uso gratuito dai genitori ai figli, o viceversa, a condizione che questi la occupino quale loro abitazione principale.

2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto o di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, mediante le modalità disposte dall'articolo 4, comma 1, del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie.

### **Articolo 13 : 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 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 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 persone o cose, con rischi di crollo;

b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a persone o cose, 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 di 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 inabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

#### **Articolo 13/bis: Agevolazioni per nuovi insediamenti produttivi.**

1. Per favorire l'attivazione di nuove iniziative produttive, di carattere industriale od artigianale, sul territorio del Comune, il Consiglio Comunale può determinare l'applicazione di una aliquota ridotta, per il periodo massimo di tre annualità decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità degli edifici, per gli immobili di nuova costruzione, localizzati nelle aree di tipo D2 e D4, del capoluogo o delle frazioni, individuate nel nuovo piano regolatore.

2. L'agevolazione non risulta applicabile:

- a) Quando l'utilizzatore è soggetto diverso dal soggetto passivo ICI;
- b) Quando il soggetto passivo svolge, prevalentemente, attività non produttiva diversa da quella industriale o artigianale.

3. Per l'ottenimento della presente agevolazione, i soggetti interessati dovranno darne comunicazione all'Ufficio tributi, entro la scadenza del versamento della rata a saldo, allegando copia del certificato camerale, attestante lo stato e l'attività aziendale.

#### **Articolo 13/ter: Agevolazioni per nuovi insediamenti residenziali.**

1. Per favorire l'attivazione di nuove iniziative di carattere residenziale sul territorio del Comune, il Consiglio Comunale può determinare l'applicazione di un'aliquota ridotta per le aree edificabili, localizzate nelle zone di tipo B e C, del capoluogo o delle frazioni, individuate nel nuovo piano regolatore.

2. L'aliquota ridotta potrà essere applicata per il periodo massimo di tre annualità, decorrenti dalla data di richiesta della concessione ad edificare.

3. I soggetti interessati, che si avvarranno di tale agevolazione, dovranno darne comunicazione all'Ufficio Tributi entro la scadenza del versamento della rata a saldo.

4. In caso di mancata edificazione dell'area oggetto di imposizione, l'Ufficio potrà procedere al recupero della minor imposta versata, maggiorata degli interessi moratori di cui al comma 6 – Articolo 5 – D.Lgs. 504/1992.

## ***Titolo V : DISPOSIZIONI FINALI***

### **Articolo 14 : Potenziamento dell'Ufficio Tributario.**

1. In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 ed alla lettera p) del comma 1 dell'art. 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1996 n. 446, una percentuale del gettito è destinata al potenziamento dell'Ufficio Tributario e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto. Si osservano le modalità seguenti:  
la Giunta comunale determina con delibera adottata entro il mese di gennaio due misure di percentuali:
  - l'una, non superiore al 1%, a valere sul gettito dell'I.C.I. riscosso a valere sulla competenza dell'esercizio precedente;
  - l'altra, non superiore al 1%, da conteggiare sui maggiori proventi riscossi per I.C.I. nell'esercizio trascorso a causa del perseguimento delle evasioni in rettifica di accertamenti ed esiti positivi di vertenze fiscali;il totale della sommatoria degli importi così determinati è destinato, con la stessa delibera di Giunta, in parte al finanziamento di acquisti di attrezzature e dotazioni per l'Ufficio Tributario e, per il resto, all'attribuzione di compensi incentivanti al personale dell'Ufficio stesso.

### **Articolo 15 : Entrata in vigore.**

Le norme di questo regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 2008.

***TABELLA DI***  
***DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE***  
***AREE FABBRICABILI***



**DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE  
AREE FABBRICABILI**

**(Art. 5, comma 5, D.Lgs. 30.12.1992, n° 504)**

1. Zone di Completamento residenziale Villanova capoluogo	L. 50.000
2. Zone di Completamento residenziale Cignano- Soarza-S.Agata	L. 35.000
3. Zone di Espansione residenziale Villanova capoluogo	L. 35.000
4. Zone di Espansione Residenziale Cignano- Soarza-S.Agata	L. 25.000
5. Zone di Completamento industriale-artigianale	L. 35.000
6. Zone di Espansione industriale-artigianale	L. 25.000