

REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 148 del 21 dicembre 1998.
Modificato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 6 del 31.1.2000, n. 12 del
12.2.2001 e n. 18 del 29 marzo 2007.

I N D I C E

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Regolamento
- Art. 2 Definizioni di fabbricati ed aree
- Art. 3 Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile
- Art. 4 Determinazioni delle aliquote e detrazioni d'imposta

TITOLO II AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 5 Abitazione principale
- Art. 5 bis Abitazione principale
- Art. 6 Riduzioni d'imposta

TITOLO III DENUNCE, ACCERTAMENTI, CONTROLLI

- Art. 7 Denunce e comunicazioni
- Art. 8 Versamenti
- Art. 9 Differimento dei termini per i versamenti
- Art. 10 Accertamenti
- Art. 11 Attività di controllo
- Art. 11 bis Incentivi per il personale addetto:
- Art. 12 Rimborsi
- Art. 13 Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree
- Art. 14 Contenzioso

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 15 Norme di rinvio
- Art. 16 Entrata in vigore

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Vimercate nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15-12-1997, n. 446, e da ogni altra disposizione normativa.

Per quanto non previsto dal seguente regolamento si applicano le disposizioni previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 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**: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, 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 di indennità di espropriazione di pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti dal piano regolatore generale.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persista l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, all'allevamento di animali. La condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai relativi nuclei familiari previsti dall'art. 1 della legge 9-1-1963 n. 9 con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;

- **terreno agricolo**: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa.

Art. 3

Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento e predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La tabella di cui al comma 1 può essere adottata e modificata periodicamente con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per i fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 1-6-1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando il moltiplicatore 100 alla rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per la zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Art. 4

Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dalla Giunta comunale entro i termini di approvazione del bilancio di previsione. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine le aliquote e le detrazioni si intendono prorogate di anno in anno.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 5

Abitazione principale

Si intende abitazione principale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, e si verifica nei seguenti casi:

- a) abitazione di proprietà del soggetto passivo;
- b) abitazione utilizzata dai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) alloggio regolarmente assegnato da Istituto autonomo case popolare;
- d) abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- e) abitazione concessa in uso gratuito a parenti di primo grado a condizione che vi siano residenti.

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sono previste rispettivamente le seguenti agevolazioni:

- **aliquota ridotta**, non inferiore al 4 per mille, per le abitazioni di cui ai punti precedenti, se deliberata dal comune ai sensi dell'art. 4 del D.L. 8-8-1996, n. 437, convertito con L. 24-10-1996, n. 556;

- **detrazione d'imposta**, per le abitazioni di cui ai punti precedenti; l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge, e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con deliberazione annuale adottata con le modalità ed i termini di cui all'art. 4; in alternativa può prevedere una riduzione percentuale dell'imposta dovuta; dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

Sono considerate abitazioni principali gli immobili costituenti un'unica unità abitativa, anche se distintamente accatastati (a puro titolo esemplificativo si pensi alle abitazioni in corti o casine poste su due piani).

Art. 5 bis Pertinenze all'abitazione principale

Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 5 si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze 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 abitualmente dimora 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.

Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, nel numero massimo di uno per ogni singola abitazione principale e per ognuna di dette tipologie.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta, altresì, fermo, che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, e potrà essere estesa alle pertinenze soltanto per l'eventuale parte eccedente rispetto all'imposta dovuta per l'abitazione principale.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ed hanno effetto a partire dall'anno d'imposta 2000.

Art. 6 **Riduzioni d'imposta**

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 tali condizioni.

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc.);

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata: a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con spese a carico del proprietario; b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4-1-1968, n. 15. Tale documentazione dovrà essere allegata alla comunicazione di cui al successivo art. 7.

Il Comune si riserva comunque di controllare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Con la deliberazione di cui all'art. 4 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione d'immobili in tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

Il Comune può altresì stabilire aliquote agevolate, anche inferiori al 4 per mille, in favore dei proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

Sempre con deliberazione di cui all'art. 4 l'Amministrazione comunale può, nel rispetto degli equilibri di bilancio, deliberare aliquote dell'ICI più favorevoli per i proprietari che concedono immobili in locazione a titolo di abitazione principale secondo le condizioni previste dalla vigente legge sulle locazioni

TITOLO III DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 7 Denunce e comunicazioni

Il contribuente è obbligato a comunicare al comune, anche in forma congiunta comprensiva di tutti i contitolari, ogni modificazione strutturale o di destinazione dell'immobile, ogni cessione o modificazione della soggettività passiva di immobili in suo possesso, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata entro 60 giorni dalla data della variazione; la comunicazione, che può essere congiunta per tutti i contitolari dell'immobile, deve essere effettuata sulla base di appositi modelli predisposti dal comune, ferma restando la possibilità di presentare la comunicazione in forma libera, purché nella stessa siano contenuti i seguenti dati:

- nominativo, codice fiscale ed indirizzo del dichiarante;
- ubicazione e dati catastali identificativi dell'immobile oggetto di variazione;
- in caso di cessione, nominativo, codice fiscale ed indirizzo dell'acquirente.

Sono esentati dalla presentazione della comunicazione gli acquirenti di immobili, il cui nominativo dovrà comunque sempre essere indicato nella dichiarazione del venditore. In caso di successione la comunicazione dovrà essere presentata dagli eredi entro sessanta giorni dalla chiusura della pratica di successione.

Tutte le comunicazioni devono essere sottoscritte a pena di nullità; la mancanza della sottoscrizione potrà essere sanata, anche su invito dell'Ufficio, entro 30 giorni dalla data di presentazione.

Le comunicazioni devono essere consegnate direttamente al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili oppure possono anche essere spedite a mezzo raccomandata postale senza ricevuta di ritorno indirizzandola all'Ufficio Tributi dello stesso Comune.

L'omessa presentazione della comunicazione è punita con l'applicazione della sanzione amministrativa pari a euro 206.58 per ogni unità immobiliare interessata; la mancata indicazione dei dati richiesti comporta l'applicazione di una sanzione pari a euro 103.29 per ogni unità immobiliare interessata.

L'omesso o tardivo versamento sono soggetti a sanzione pari al 30 per cento dell'importo dovuto.

Art. 8 Versamenti

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché ne sia data comunicazione all'Ufficio Tributi.

I versamenti d'imposta devono essere effettuati sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune di Vimercate, oppure direttamente presso la tesoreria medesima o tramite servizio bancario, nel rispetto delle disposizioni che verranno impartite dall'Amministrazione Comunale.

Non si fa luogo al versamento dell'imposta se l'importo annuo dovuto è inferiore a 2.07 euro.

Art. 9 Differimento dei termini per i versamenti

Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:

- a) gravi calamità naturali;
- b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

Art. 10 Accertamenti

Per le annualità d'imposta relative all'anno 1998 e successive sono eliminate le operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati. Il termine per la notifica di avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi, è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

Sulle somme dovute saranno calcolati gli interessi nella misura del 5% annuale.

L'avviso di accertamento o di liquidazione può essere notificato a mezzo posta, mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19-6-1997, n. 218.

Art. 11

Attività di controllo

Con deliberazione annuale della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili.

La Giunta Comunale ed il Funzionario responsabile della gestione del tributo curano il potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

La Giunta Comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.

Art. 11 bis

Incentivi per il personale addetto:

Ai sensi dell'art. 3 comma 57 della Legge n. 662 del 23/12/1996 e dell'art. 59, primo comma, lettera p) del D.Lgs n. 446 del 15/12/1997, al personale dell'ufficio tributi è attribuito un compenso incentivante, destinando a tale scopo una percentuale del gettito I.C.I. effettivamente incassato derivante dall'attività di liquidazione ed accertamento. Tale compenso verrà quantificato tramite deliberazione di Giunta Comunale e suddiviso in parti eguali fra il personale addetto all'ufficio che abbia effettivamente partecipato all'attività di accertamento e liquidazione.

Art. 12

Rimborsi

“Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento di contenzioso è intervenuta decisione definitiva. È comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine quinquennale e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere pos-

sibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo. Sulle somme versate e non dovute spettano gli interessi nella misura del 5% annuo a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.”

Art. 13
Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

Nel territorio comunale non operano le norme previste in materia dall'art. 16 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

Art. 14
Contenzioso

Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D. Lgs. 31-12-1992, n. 546.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 15
Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

Art. 16
Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.

ADOZIONE REGOLAMENTO E MODIFICHE

Il presente regolamento è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 21 dicembre 1998, n. 148.

Il presente regolamento è stato successivamente modificato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 6 del 31.1.2000 e n. 12 del 12.2.2001.

Data ultima modifica: 29 marzo 2007 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18.

PUBBLICAZIONE

Il presente regolamento è stato pubblicato all'Albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi cioè dal 5 aprile 2007 al 5 maggio 2007 ed è diventato esecutivo dopo il 15° giorno di pubblicazione.

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento è entrato in vigore in data 1 gennaio 2007.