



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

---

## **REGOLAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione consiliare n. 28 del 21 giugno 1999.  
Esaminato dall'Organo regionale di controllo in data 05.07.1999- atti n. 95 Risposta  
all' ordinanza dell 'Organo regionale di controllo in data 27/10/99 deliberazione  
consiliare n. 49.  
Testo modificato con deliberazione consiliare n. 12 del 22 febbraio 2002.



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

## **ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997, n. 446, disciplina l'imposta comunale sugli immobili - I.C.I., di cui al decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, e successive modificazioni.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Le norme del presente regolamento integrano le disposizioni contenute nel Capo I del Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 per l'applicazione nel Comune di Vergiate dell'Imposta Comunale sugli Immobili, al fine di assicurarne la gestione secondo principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.

## **ART.2 ESENZIONE PER GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLO STATO E DI ALTRI ENTI TERRITORIALI**

1. Ai sensi del combinato disposto dell'art.7, del decreto legislativo 504/92 e dell'art. 59, comma 1, lettera b. del decreto legislativo 446/97, si dispone l'esenzione per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, degli altri Comuni, delle Comunità Montane, dei Consorzi fra detti Enti e delle Aziende Sanitarie Locali ancorchè non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. I soggetti sopra indicati per usufruire dell'esenzione suddetta, entro il mese di giugno dell'anno di competenza devono produrre al Comune l'elenco degli immobili per il quali si chiede l'esenzione, con l'indicazione della destinazione, dei dati catastali relativi alle singole unità immobiliari e di quant'altro ritenuto necessario per l'esatta individuazione di detti beni.

## **ART. 3 PER GLI IMMOBILI UTILIZZATI DA ENTI NON COMMERCIALI**

Ai sensi del comma 1, lettera c), del art. 49 del decreto legislativo 446/97. Si stabilisce che l'esenzione dall'I.C.I. prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 504/92, concernente gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali di cui all'art.87, comma 1, lettera c) del T.U. delle Imposte sui Redditi, approvato con D.P.R. 22.12.1986. N. 917, compete esclusivamente per i fabbricati, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale.



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

## ART. 4 ESTENSIONE DELLE AGEVOLAZIONI ALLE PERTINENZE DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI

1. Ai sensi dell'art. 59 - primo comma - lettera d) del D.Lgs. 446/97, agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili (aliquota ridotta, detrazione, ecc.), si considera parte integrante dell'abitazione principale le sue pertinenze nel limite di una unità, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento o di locatario finanziario, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione

a) Per i fini di cui al primo comma, si intendono per pertinenza i garage, i box o posti auto, le soffitte, le cantine, di cui alle categorie catastali:

C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse)

C/2 (magazzini e locali di deposito)

C/7 (tettoie chiuse o aperte),

ubicato nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale e purché siano poste sulla stessa particella catastale dell'abitazione principale o su quelle confinanti o adiacenti.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs. 504/92 (e successive modifiche), ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri stabiliti nello stesso decreto legislativo. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma uno nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte dell'importo della detrazione che non abbia trovato capienza in sede di imposizione sull'abitazione principale.

**Le disposizioni indicate si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi Case Popolari.**



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

---

2. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (art. 8, comma 2 del decreto legislativo 504/1992), ai fini dell' aliquota della stessa e/ o della detrazione d' imposta, sono equiparate all'abitazione principale:

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 o concessa in comodato ;

b) due o più unità immobiliari contigue occupate ad uso abitazione dal contribuente, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione ;

c) 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, dai familiari del possessore.

3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione della detrazione principale anche mediante dichiarazione sostitutiva ovvero autocertificazione.

## ARTICOLO 4 BIS ALLOGGI SFITTI O A DISPOSIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio sfitto", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10 uffici), utilizzabile a fini abitativi, non tenuta a disposizione (priva di mobili) del possessore per uso personale diretto ovvero non locata né data in comodato a terzi.

2. Agli stessi fini, s'intende per "residenza a disposizione", 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 locatario finanziario) 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.

3. Non si considerano case sfitte gli immobili che vengono acquistati e per il quale si rendono necessari interventi di manutenzione che abbiano una durata massima di un anno.



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

---

## **ART. 5 - RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITA' DI AREE**

1. Ai sensi del comma 1, lettera f) dell' art. 59 del decreto legislativo 446/97, per le inedificabilità di aree successivamente dichiarate dall' amministrazione comunale, si stabilisce il rimborso delle somme pagate nei due anni che precedono quello di approvazione definitiva del provvedimento di modifica della situazione. Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata, sulle aree interessate, opera alcuna di qualsiasi natura, nè sia stata intrapresa, avverso il provvedimento, da parte del contribuente azione, ricorso o quant'altro e che il provvedimento stesso sia definitivo. Il rimborso è attivato a specifica richiesta del contribuente, secondo le modalità e quant'altro previsto all' art 13 del decreto legislativo 504/92, con accettazione delle condizioni sopra richiamate.

## **ART.6.- DETERMINAZIONE DEI NUOVI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**

- 1 Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, Il Consiglio Comunale con apposita delibera determina per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune: **(vedi tabella )**
- 2 Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti . 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 all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
- 3 Le norme dei commi precedenti si applicano anche all'utilizzazione edificatoria delle aree di demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

ZONA DI PIANO REGOLATORE	Valore 2002 x mq.
A – NUCLEO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	€.11,00
B1 – RESIDENZIALE NEL VERDE	€.16,00
B2 – RESIDENZIALE A VOLUMETRIA BLOCCATA	€.16,00
B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	€.70,00
B4 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	€.60,00
C1 – RESIDENZIALE EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE	€.27,00
C2 - RESIDENZIALE EDILIZIA CONVENZIONATA	€.43,00
C3 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	€.76,00
C4 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	€.70,00
C5 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	€.60,00
C6 - RESIDENZIALE AREE B.2 – C1 P. di F.	€.60,00
D1 - ARTIGIANALE ESISTENTE	€.38,00
D2 - INDUSTRIALE ESISTENTE	€.38,00
D3 - COMMERCIALE ESISTENTE	€.108,00
D4 - ALBERGHIERA ESISTENTE	€.65,00
D5 - DEPOSITO STOCCAGGIO	€.27,00
D6 - AEROPORTUALE	€. 4,00
D6.1-AEROPORTUALE	€.16,00
D7 - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE	€.38,00
D8 - ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	€.38,00
D9 - COMMERCIALE DI ESPANSIONE	€.108,00
SP/I –ISTRUZIONE	€.27,00
SP/C –INTERESSE COMUNE	€.27,00
SP/V – VERDE	€. 4,00
SP/P – PARCHEGGI	€.16,00
SP/FD-D7-D8 ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – DIREZIONALI	€.19,00
SP/FD- D9 ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	€.54,00

## **COEFFICIENTI RIDUTTIVI:**

### **A- PROCEDURA AD EDIFICARE**

• Concessione Edilizia singola	<b>1</b>
• P.L. d'Ufficio convenzionato, sino alla stipula della convenzione	<b>0,5</b>
• P.L. iniziativa privata, sino all'approvazione definitiva del P.L.	<b>0,5</b>

### **B – VINCOLI:**

• Vincolo Paesaggistico	<b>0,9</b>
• Vincolo Idrogeologico	<b>0,5</b>
• Vincolo Archeologico	<b>0,5</b>



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

• Vincolo Archeologico in caso di inedificabilità	0
• Zona Esterna perimetro I.C. Piano Territoriale Parco del Ticino	0,5
• Zona Esterna perimetro I.C. Piano Territoriale Parco del Ticino, in caso provochi inedificabilità	0
• Altri vincoli che provocano inedificabilità	0
<b>C- POSIZIONE:</b>	
• Centro abitato Vergiate	1
• Fuori centro abitato Vergiate	0,8
• Centro abitato Frazioni	0,9
• Fuori centro abitato frazioni	0,8

**Per quanto riguarda la conformazione delle aree ed il loro accesso, il coefficiente riduttivo sarà determinato in base a situazioni di fatto, sino ad una riduzione massima dello 0,5.**

## ART. 7 FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

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 deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto, (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile 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.

A puro titolo esemplificativo si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - strutture verticali (muri perimetrali o di confine) lesionate in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
  - 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.
- 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.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato.

- mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore dell'immobile;



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

b) da parte dei contribuenti 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.

) 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 inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

## **ART. 8 - MODALITA' DI VERSAMENTO**

Ai sensi dell' art. 59, comma 1, lett. 1, del decreto legislativo 446/97, i versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purchè l'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.

## **ART. 9- FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO**

I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di inizio dell 'utilizzo. 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.

## **ART. 10 DICHIARAZIONI**

I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel territorio del Comune, con esclusione di quelli esenti dall'imposta, su apposito modulo, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non vi si verificano modificazioni dei dati e elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a dichiarare nelle forme previste dal presente regolamento le modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 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 oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

---

attribuibile un'autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini.

1. Le dichiarazioni devono essere redatte ed i versamenti eseguiti su modelli approvati dai competenti Ministeri.
2. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento. Il versamento deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data in cui il corrispettivo di vendita è stato incassato.

## ART. 11 - LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

1. L'ufficio, entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, provvede a notificare al soggetto passivo, o ad inviare, anche a mezzo posta con raccomandata a/r, un unico atto di liquidazione e di accertamento del tributo o del maggior tributo dovuto, con l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento.
2. Per gli accertamenti *elo* rimborsi si applica l'art. I del D.P.R. 16 aprile 1999, n. 129 (vedi allegato B).
3. Modalità e criteri selettivi di verifica, controllo e accertamento sono nella facoltà di scelta della Giunta Comunale.

## ART. 12 - GESTIONE E RISCOSSIONE

La gestione dell'imposta è effettuata dal Comune in economia, secondo le modalità attualmente vigenti. Il versamento dell'imposta, se l'amministrazione comunale lo riterrà opportuno, potrà essere effettuato anche direttamente su apposito conto corrente postale intestato al servizio di tesoreria comunale, fatta salva diversa determinazione di opportunità che si rendesse più conveniente.



# COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

## **ART. 13 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI E VERSAMENTI RATEALI DELL'IMPOSTA**

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. o) del decreto legislativo 446/97 il Sindaco, nel caso si verifichino le condizioni sotto elencate, può stabilire con proprio provvedimento motivato :

- a) il differimento e la rateizzazione del pagamento di una rata I.C.I. in scadenza nel caso di calamità naturali di grave entità ;
- h) il differimento e la rateizzazione di una rata I.C.I. in scadenza entro il termine massimo di tre mesi, nel caso di gravi e comprovate situazioni di disagio economico segnalate da soggetti assegnatari di contributi socio-assistenziali.

## **ART. 14 RAPPORTI CON IL CONTRIBUENTE**

L'Ufficio tributi nell'adempimento degli obblighi di legge fornisce al contribuente, su specifica richiesta, tutte le informazioni relative alle aliquote vigenti e ai criteri di determinazione dell'imposta. Provvede inoltre, a fornire un servizio di consulenza gratuita nei periodi stabiliti, per il calcolo corretto delle somme da versare, per la compilazione delle dichiarazioni e per la risoluzione di eventuali casi particolari.

## **ART. 15 POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI**

1. In relazione a quanto consentito dall'art. 3 comma 57 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, dall'art. 59, comma 1, lettera p) del D.Lgs. 15 DICEMBRE 1996 N. 446 e dal vigente contratto collettivo di lavoro, è destinata una percentuale del 10% dei proventi accertati mediante l'attività di controllo al potenziamento dell'ufficio Tributi e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale dell'ufficio stesso. L'importo relativo è utilizzato in parte (10%) per il potenziamento delle risorse strumentali dell'ufficio entrate, in parte (il restante 90%) per l'attribuzione dei suddetti compensi. Detti compensi vanno ripartiti tra il Funzionario Responsabile, il coordinatore e gli addetti all'ufficio, secondo criteri che saranno ,stabiliti dalla Giunta Comunale e, per quanto concerne agli addetti, in proporzione al tempo dedicato all'attività di accertamento. Gli stessi sono quantificati semestralmente e liquidati dal responsabile di Area entro il mese di luglio per il 1° semestre ed entro il mese di gennaio per il 2° semestre.

## **ART. 16 ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2000, modificato con DEL. C.C. N. 12 del 22/02/2002.