

**COMUNE DI CASORIA**  
**SETTORE FINANZE E TRIBUTI**

**REGOLAMENTO DI GESTIONE  
DELL'IMPOSTA COMUNALE  
SUGLI IMMOBILI**

**APPROVATO CON DELIBERA DELLA COMMISSIONE  
STRAORDINARIA N. 82 DEL 04/04/2007.**

## “Titolo I — Disposizioni generali”

### Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Casoria nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e da ogni altra disposizione normativa, assicurando la gestione secondo principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.

### Art. 2 – Presupposto

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

### Art. 3 – Soggetti Passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 2 ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario.
3. Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

### Art. 4 – Soggetto Attivo

L'imposta è accertata liquidata e riscossa da questo Comune per gli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul suo territorio. L'imposta non si applica per gli immobili di cui questo Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nell'articolo precedente quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

### Art. 5 – Descrizione di fabbricati e aree

1. Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:
  - a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata

dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato od accatastato;

- b) per area fabbricabile si intende 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. Ai fini della individuazione della edificabilità è sufficiente che lo strumento urbanistico generale risulti semplicemente adottato dal comune, ancorchè non ancora approvato dalla regione, senza che abbia alcuna rilevanza il fatto che sia stato adottato anche lo strumento attuativo del medesimo.
- c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

#### Art. 6 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/1992, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso la Giunta Comunale fissa, ai sensi del comma 1, lettera g) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997, i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento.

2. Allo scopo di determinare i valori di cui al comma precedente la Giunta Comunale deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3. Detti valori hanno effetto per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi.

#### Art. 7 – Base Imponibile

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 5.

2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Limitatamente ai fabbricati classificati nel gruppo catastale "B", il moltiplicatore va rivalutato nella misura del 40 per cento.

3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando gli appositi coefficienti.

4. I predetti coefficienti sono aggiornati annualmente. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con Decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali ed estensione della procedura prevista nel terzo periodo del comma 1 dell'articolo 11; in mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

## Titolo II — Esenzioni ed agevolazioni

### Art. 9 — Esenzioni

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 del D.Lgs. 504/1992 e dell'art. 59 comma 1, lett. b) del D.Lgs. 446/1997, si considerano esenti gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalle Comunità montane, dai Consorzi fra detti Enti e dalle Aziende Unità Sanitarie Locali, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Ai sensi del comma 1 lettera c), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997, si stabilisce che l'esenzione dall'I.C.I., prevista all'art. 7 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73 comma 1 lettera c) del Testo Unico delle Imposte sui redditi (Enti non commerciali), approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, compete esclusivamente per i fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti (in qualità di proprietari) dall'Ente utilizzatore.

Le esenzioni di cui al comma 2-bis, dell'art. 7 della legge 2.12.2005, n° 248 sono accordate solamente a condizione che gli utilizzatori ne siano anche i proprietari e che rientrino tra i soggetti di cui alla lettera i) del primo comma dell'art. 7 del D.Lgs. 504/92.

### Art. 10 — Estensione delle agevolazioni alle pertinenze delle abitazioni principali

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 446/1997, le cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti ecc. che costituiscono pertinenza dell'abitazione principale usufruiscono dell'aliquota prevista per la stessa. Alla pertinenza si applica la detrazione solo per la quota eventualmente non già assorbita dall'abitazione principale.

Sono considerate pertinenze le unità immobiliari (ad. es. cantine, box, posti macchina coperti e scoperti) classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, purché appartenenti allo stesso fabbricato o complesso immobiliare. Nel caso che

all'abitazione principale siano asservite più pertinenze, il beneficio del presente articolo è esteso ad un'unica unità immobiliare di pertinenza.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ad ogni altro effetto stabilito dal D.Lgs. 504/1992 ivi compresa la determinazione per ciascuna di esse del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo.

#### Art. 11 — Assimilazioni ad abitazione principale

Sono equiparati alle abitazioni principali tutti i seguenti casi, previa presentazione di idonea documentazione entro il 30 giugno dell'anno di riferimento:

a) Ai sensi degli artt. 52 e 59, comma 1, lettera e), del D.Lgs. 446/1997, le abitazioni concesse in uso gratuito dal proprietario ai suoi familiari e parenti in linea retta entro il I grado, sono equiparate alle abitazioni principali se nelle stesse il familiare ha stabilito la propria residenza e vi dimora abitualmente. A queste unità immobiliari è applicata l'aliquota prevista per le abitazioni principali e la detrazione concessa alle stesse a condizione che venga stipulato giusto contratto debitamente registrato presso l'Ufficio del Registro e presentato in copia all'Ufficio Tributi entro e non oltre il 30 giugno dell'anno di riferimento; resta inteso che in caso di tardiva presentazione l'agevolazione in oggetto è consentita solo dal 1/1 dell'anno successivo. Si precisa inoltre che la detrazione è consentita, oltre all'abitazione principale del concedente, ad una sola unità immobiliare concessa in comodato a parente in linea retta entro il I grado. Resta fermo il principio dell'aliquota agevolativa ridotta per le altre eventuali unità abitative concesse ad altri familiari purché entro il I grado e con contratto registrato.

b) Ai sensi dell'art. 3, comma 56, della L. 662/1996, sono considerate abitazioni principali le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

c) Sono assimilate all'abitazione principale due o più unità immobiliari contigue occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari a condizione che sia stata presentata, all'Ufficio tecnico erariale, regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle medesime unità. L'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla data di presentazione della variazione.

d) Si considera altresì abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per motivi di servizio qualora la stessa risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore e/o risulti non locata a terzi.

e) Sono assimilate alle abitazioni principali, con conseguente beneficio della detrazione, gli immobili concessi in locazione con contratto assistito di cui alla Legge 431/1998 art. 2, commi 3, 4 e 5.

f) La detrazione per abitazione principale è incrementata di ulteriori € 50,00 per le seguenti categorie in condizione di particolare disagio economico purché sia presentata all'Ufficio Tributi entro e non oltre il 30 giugno dell'anno di riferimento, idonea documentazione:

- Nuclei familiari in cui vi sia un soggetto invalido al 100%. La detrazione di cui innanzi è incrementata di ulteriori € 50,00 in presenza di reddito non superiore a € 11.500,00 di imponibile incrementato di € 800,00 per ogni componente a carico oltre il secondo;
- Pensionati con reddito imponibile ai fini IRPEF inferiore a € 11.500,00 incrementato di € 800,00 per ogni componente oltre il secondo.

Il limite di reddito sopra indicato è inteso quale reddito del nucleo familiare.

Le agevolazioni di cui sopra sono consentite nel caso si posseda solo l'abitazione principale e l'eventuale relativa pertinenza.

Nei casi di cui ai precedenti commi (pertinenze) si applicano le disposizioni di cui all'art. 5.

#### Art. 12 — Riduzione dell'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili

Ai sensi del comma 1, lettera h) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997, si dispone che le caratteristiche di inagibilità o inabitabilità del fabbricato oggetto di imposta ai fini della fruizione della riduzione di cui al comma 1, dell'art. 8 del D.Lgs. 504/1992, come sostituito dall'art. 3, comma 55 della Legge 662/1996, in base alle vigenti norme edilizie del Comune sono identificate come di seguito.

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera h) l'inagibilità o inabitabilità degli immobili può essere dichiarata se viene accertata la concomitanza delle seguenti condizioni:

1. gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;

2. gravi carenze igienico sanitarie. Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa vigente in materia urbanistico — edilizia (art. 77 della L.P. 22/1991).

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 mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi della L. 15/1968, così come modificata dalla legge 127/1997, nella quale si dichiara:

— che l'immobile è inagibile o inabitabile;

— che l'immobile non è di fatto utilizzato.

La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva di cui sopra.

In ogni caso il richiedente deve comunicare al Comune, con i termini e le modalità di cui all'art. 8 (Comunicazioni) la cessata situazione di inagibilità o inabitabilità.

Il Comune verificherà, con spese a carico del proprietario, la veridicità della dichiarazione di cui al punto b) del presente articolo.

Le condizioni di inagibilità o inabitabilità di cui al presente articolo cessano comunque dalla data dell'inizio dei lavori di risanamento edilizio.

### Titolo III — Dichiarazioni, versamenti, accertamento, controlli e rimborsi

#### Art. 13 — Dichiarazione ed accertamento. Regime Transitorio

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 il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 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 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 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.

2. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso di accertamento motivato. L'avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio è notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini sono contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni. Sulle somme dovute si applicano gli interessi nella misura del 2,50 per cento annuale, con maturazione giorno per giorno.

3. ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

#### Art. 14 — Modalità di versamento

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo.

Ai sensi degli artt. 52 e 59, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 446/1997, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare, nudo proprietario o titolare di un diritto reale di godimento anche per conto degli altri purché l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento, sia individuato da parte del soggetto passivo, anche su istanza del Comune, l'immobile a cui i versamenti si riferiscono e siano precisati i nominativi dei soggetti passivi. Il soggetto che ha effettuato il versamento in nome proprio, ma

per conto del contitolare o del coniuge superstite, comunicherà al Comune, con lettera raccomandata o a mezzo fax, con allegata copia fotostatica della propria carta d'identità, gli estremi del versamento in questione, i dati anagrafici del soggetto per conto del quale è stato eseguito il pagamento dichiarando di rinunciare – limitatamente alla quota imputabile al soggetto passivo – al rimborso della somma corrisposta.

L'imposta deve essere corrisposta mediante versamento diretto al concessionario della riscossione.

#### Art. 15 — Differimento dei termini e versamenti rateali dell'imposta

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera o) del D.Lgs. 446/1997 i termini di pagamento dell'imposta da parte degli eredi sono differiti di 6 mesi nel caso di decesso del soggetto passivo d'imposta.

Quindi i termini scadono:

- entro il 16 dicembre dell'anno d'imposta qualora il decesso sia avvenuto nel primo semestre dell'anno di imposizione;
- entro il 16 giugno dell'anno successivo qualora il decesso sia avvenuto nel secondo semestre dell'anno di imposizione.

Le rateazioni di pagamento possono essere concesse solo nel caso di somme superiori a € 500,00 e se richieste entro 60 gg. dalla notifica dell'avviso di liquidazione /accertamento o della cartella esattoriale.

Per le somme eccedenti € 15.000,00 l'istanza deve essere corredata da apposita fideiussione a pena di improcedibilità. In tale fattispecie la durata massima del rateizzo è fissata in ventiquattro rate bimestrali

Le richieste di rateazioni vanno sempre respinte nel caso in cui non sia stata pagata una o più rate di precedenti provvedimenti di rateazione, o nel caso siano iniziate le procedure esecutive.

#### Art. 16 - Potenziamento Servizio Tributi

In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 e ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera p) del D.Lgs. 446/1997, una percentuale del 2% delle somme derivanti dal gettito ICI riscosso nell'esercizio precedente, è destinata al

potenziamento dell'Ufficio Tributario nella percentuale del 0,50% e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto nella percentuale del 1,50%.

Le risorse di cui sopra sono utilizzate per i seguenti scopi:

a) sviluppo e potenziamento delle dotazioni informatiche, dei supporti tecnologici e delle attrezzature;

b) attribuzione di compensi incentivanti al personale impegnato in particolari programmi o progetti obiettivo che il Dirigente finanziario ritenga prioritari.

La quantificazione delle due quote avviene con proposta al Bilancio di Previsione del Responsabile del Servizio e con l'attribuzione delle relative somme in Bilancio.

#### Art. 17 - Rimborsi

Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di 5 anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. In caso di procedimento contenzioso si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui è intervenuta decisione definitiva. Sull'istanza di rimborso, il Comune procede entro 180 giorni dalla data di presentazione al protocollo generale (l'istanza potrà essere presentata successivamente alla fase di caricamento dei dati informatici relativi all'anno d'imposta oggetto del rimborso).

L'istanza di rimborso deve essere corredata da copia dei bollettini di versamento e copia della denuncia originaria ed eventuali variazioni. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi di mora nella misura prevista dall'art. 14, comma 5 D.Lgs. 504/ 1992 dalla data dell'istanza di restituzione.

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 a fronte di azioni di accertamento o di recupero da parte del comune soggetto attivo del tributo.

#### Art. 18 - Interessi

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 165, della legge 296/2006, gli interessi, calcolati con maturazione giorno per giorno dal giorno in cui sono divenuti esigibili, sono fissati nella misura annua di 2,5 punti percentuali in più del tasso di interesse legale.
2. La misura degli interessi fissata al comma 1 è relativa agli accertamenti del comune che ai rimborsi.

#### Art. 19 — Procedure fallimentari

Ai sensi dell'art. 1, comma 173, lett. c), della legge 296/2006, per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

#### Titolo IV Disposizioni finali

#### Art. 20 — Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

#### Art. 21 — Entrata in vigore

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

#### Art. 22 – Formalità

Una volta divenuta esecutiva la delibera consiliare di adozione, il regolamento è inviato, corredato di relativa delibera, al Ministero delle Finanze, entro trenta giorni dalla data di esecutività mediante raccomandata A.R. ai fini dell'art. 52, secondo comma, del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, insieme alla richiesta di pubblicazione dell'avviso nella Gazzetta Ufficiale utilizzando le formule indicate nella circolare n. 101/E in data 17 aprile 1998 del Ministero delle Finanze.