

**COMUNE DI QUARTO**  
**PROV. DI NAPOLI**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA**  
**DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

**Testo coordinato**

Approvato con deliberazione del Commissario Straordinario  
n.8 del 13/03/2007

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art.1**

##### **Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili 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.

#### **Art. 2**

##### **Presupposto dell'imposta**

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili 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**

##### **Esenzioni**

1. I casi di esenzione sono quelli previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504 e s.m.i.

#### **Art. 4**

##### **Definizione di fabbricato**

1. Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con l'attribuzione di autonoma e distinta rendita ovvero quella unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato.
3. Il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, se antecedente a tale data.

#### **Art. 5**

##### **Base imponibile dei fabbricati**

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è il valore costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:
  - 34 per la categoria C/1
  - 50 per la categoria A/10 e per il gruppo D
  - 100 per i gruppi A-B-C, escluso il gruppo catastale C/1
2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto ed individuati al 3° comma dell'art. 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la base imponibile è determinata dal valore costituito dall'importo, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta

dalle scritture contabili, aggiornato con i coefficienti indicati ai sensi del medesimo articolo 5 del decreto legislativo 504/1992.

3. Per gli altri fabbricati non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, la base imponibile è il valore costituito con riferimento alla rendita dei fabbricati simili già iscritti.

#### **Art. 6**

#### **Riduzioni per i fabbricati dichiarati inagibili ed inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; la riduzione è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le suddette condizioni.
2. Il proprietario può chiedere che l'inagibilità o l'inabilità venga accertata e certificata dall'ufficio tecnico comunale.
3. La definizione delle modalità di richiesta e di rilascio della certificazione è in capo al Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, il quale la determina nel rispetto e nello spirito del regolamento dei procedimenti amministrativi.
4. Il funzionario medesimo stabilisce, con apposita determinazione, i criteri per la definizione dei costi della perizia a carico del proprietario.
5. La domanda, redatta in carta semplice, deve contenere:
  - a) se trattasi di persona fisica, l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale, ovvero della partita IVA del richiedente;
  - b) se trattasi di persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale e del tipo di società, della sede legale, del codice fiscale e della partita IVA, delle generalità e della residenza o domicilio del rappresentante legale con la specifica indicazione della carica di questi;
  - c) l'ubicazione e la individuazione catastale del fabbricato;
  - d) la richiesta e la specifica dichiarazione di inabilità od inagibilità;
  - e) la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti ed i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto;
  - f) la sottoscrizione dell'impegno a sostenere tutte le eventuali spese di sopralluogo e di istruttoria dell'atto, con deposito di cauzione, se specificatamente richiesto.
6. In alternativa, la sussistenza e la data di inizio delle condizioni di non utilizzo per inabitabilità o inagibilità, così come previste dalla vigente normativa, può essere denunciata dal proprietario mediante la presentazione di dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, entro il termine prescritto per la presentazione della denuncia.
7. Il contribuente ha l'obbligo di comunicare al Comune, con raccomandata A.R., la data di ultimazione dei lavori di ricostruzione, ovvero se antecedente la data dalla quale l'immobile è comunque utilizzato. Il Comune può effettuare accertamenti d'ufficio per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente.

#### **Art. 7**

#### **Definizione di area fabbricabile**

1. Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti per l'anno di imposizione ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinata secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

2. Nel caso di ristrutturazione di un fabbricato, così come previsto dalla vigente normativa, l'area di risulta è considerata area fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato, se antecedente a tale data.
3. L'ufficio tecnico comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.
4. Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del piano regolatore generale.
5. Le aree fabbricabili si dividono in :
  - a) aree inedificate;
  - b) aree parzialmente edificate, intendendosi tali quelle aree per cui l'indice di fabbricabilità residuo è superiore al 10 per cento della capacità edificatoria restante;
  - c) aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in corso di costruzione, ovvero di ristrutturazione totale, un fabbricato.

### **Art. 8**

#### **Definizione del valore di aree fabbricabili**

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
2. I parametri su cui informare i criteri di valutazione sono i seguenti:
  - A) la determinazione del valore di base, avrà riguardo alla media aritmetica ritraibile:
    - 1) dai valori definitivamente accertati dall'ufficio del Registro ovvero dalle valutazioni da questo richieste all'ufficio tecnico erariale, secondo le modalità previste dal primo periodo dell'ultimo comma dell'art.52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131;
    - 2) dai valori di esproprio;
    - 3) dalle valutazioni rese dal funzionario del settore tecnico che si avvale della propria organizzazione interna, ed assume informazioni e pareri esterni che avranno riguardo ad informazioni assunte presso gli ordini professionali che operano sul territorio attraverso una richiesta scritta;
    - 4) dal valore ricavabile dall'incidenza del valore dell'area rispetto a quella del fabbricato.
  - B) Zona territoriale di ubicazione:
 per cui posto a base 1 il valore dell'area per la zona omogenea di minor valore, si applica un moltiplicatore pari a:
    - per la zona omogenea del centro storico, con indice di fabbricabilità fondiaria: da 0 a 2;
    - per la zona omogenea semiperiferica , con indice di fabbricabilità fondiaria : da 0 a 1;
    - per la zona omogenea periferica, con indice di fabbricabilità fondiaria : da 0 a 1.

Le specifiche zone omogenee vengono definite con apposita determinazione. E' d'obbligo richiedere al funzionario del settore tecnico comunale la certificazione in merito all'effettiva edificabilità dell'area fabbricabile.

#### C) Rivalutazione:

1. Il valore delle aree fabbricabili sarà rivalutato sulla base degli indici ISTAT a partire dall'anno 1993.

2. La rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l'aumento intercorso tra il mese di gennaio ed il mese di dicembre dell'anno immediatamente precedente.

#### **Art. 9**

##### **Valore di stima**

1. Il valore calcolato sulla base del metodo di cui al precedente articolo rappresenta un valore medio di stima da confrontare col valore dichiarato dal contribuente.

#### **Art. 10**

##### **Decorrenza**

1. Per le aree inedificate, già fabbricabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504.
2. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al piano regolatore generale, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche .
3. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al piano regolatore generale, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.
4. Per le aree parzialmente edificate e già fabbricabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504 per il valore corrispondente alla capacità edificatoria residua.
5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero nei casi previsti dalla normativa citata nell'art. 5, comma 6 del d.lgs. 504/'92, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 del d.lgs.504/'92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera , fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

#### **Art.11**

##### **Indennità di espropriazione**

1. In caso di espropriazione per pubblica utilità, se il valore dichiarato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'area fabbricabile risulta inferiore all'indennità di espropriazione, l'indennità corrisposta all'espropriato è pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione presentata.
2. Qualora l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi cinque anni sia superiore a quella derivata dal calcolo sulla base imponibile determinabile dall'indennità di espropriazione, oltre all'indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta dall'espropriato.

#### **Art.12**

##### **Definizione di terreno agricolo**

1. Terreno agricolo è quel terreno adibito all'esercizio dell'agricoltura attraverso la coltivazione, l'allevamento di animali, la prima trasformazione e/o manipolazione del prodotto agricolo e su cui, comunque, si esercita un' attività agricola ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile,

**Art. 13**  
**Base imponibile**

1. Per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, un moltiplicatore pari a settantacinque.
2. Al valore così determinato, si sottraggono euro 25.822,84 e sull'eccedenza si applicano le riduzioni previste dall'art.9, comma 1, del d.lgs. 30/12/1992 n. 504.

## **TITOLO II**

### **AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

#### **Art. 14**

##### **Unità immobiliare adibita ad abitazione principale**

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ed i suoi familiari hanno la residenza anagrafica.
2. Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale si applica, fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta, una detrazione d'imposta approvata annualmente dal Consiglio Comunale, con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.
3. La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
4. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
5. La medesima detrazione si applica anche:
  - a) per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché degli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, ai sensi della legge 662/96;
  - b) per le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani e disabili che acquistano la residenza in Istituti di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

#### **Art.15**

##### **Pertinenze dell'abitazione principale**

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abbia la residenza 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.
2. Per pertinenza si intende il garage, box o posto auto, la soffitta, la cantina che sono al servizio dell'abitazione principale anche se accatastate diversamente.

#### **Art.16**

##### **Abitazioni concesse a parenti in uso gratuito**

1. L'aliquota d'imposta ridotta per l'abitazione principale si applica anche agli immobili concessi in uso gratuito, con scrittura privata, ai figli che nella stessa hanno stabilito la propria residenza.
2. Le abitazioni concesse in uso gratuito ai figli che nelle stesse hanno stabilito la propria residenza, sono equiparate alle abitazioni principali. Per tali fattispecie viene applicata l'aliquota ridotta per l'abitazione principale esclusa la detrazione per questa prevista.

**Art. 17**  
**Certificazioni per l'applicazione delle aliquote ridotte  
o agevolate**

1. L'applicazione delle aliquote ridotte o agevolate è subordinata alla presentazione di apposite autocertificazioni, prodotte dai richiedenti su moduli predisposti dal Comune, attestanti la sussistenza dei requisiti richiesti.
2. Le predette autocertificazioni vanno presentate all'Ufficio I.C.I. del Comune, a mano o a mezzo posta ordinaria, dal 1° gennaio al 31 luglio dell'anno d'imposta. Qualora per le annualità successive non si siano verificate modificazioni comportanti una diversa determinazione dell'aliquota ridotta o agevolata, le autocertificazioni di cui al precedente comma non sono dovute, continuando a far fede quelle già presentate ed esistenti agli atti.
3. La mancata presentazione delle autocertificazioni di cui al precedente comma 1, comporta per l'ufficio comunale l'applicazione dell'aliquota ordinaria in sede di liquidazione della maggiore imposta dovuta, con l'aggravio delle sanzioni ed interessi dovuti come per legge.



## **TITOLO III**

### **VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTI E CONTROLLI**

#### **Art. 18**

##### **Versamenti**

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti indicati nel comma precedente devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima, entro il 16 giugno, pari al 50 per cento dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda rata deve essere versata dal 1° al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Il versamento dell'imposta può essere effettuato anche tramite versamenti su conto corrente postale con bollettini conformi al modello indicato con circolare del Ministero delle Finanze. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. In tal caso il soggetto passivo I.C.I. dovrà effettuare il calcolo dell'imposta dovuta applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nell'Ente nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente.
3. L'imposta deve essere corrisposta con le modalità stabilite dal vigente regolamento Generale delle Entrate comunali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
4. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili 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.

#### **Art.19**

##### **Versamenti dei contitolari**

Ai fini degli obblighi di versamento dell'imposta, si considera regolarmente eseguito il versamento dell'imposta effettuato da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati, qualora sia integralmente versato.

#### **Art. 20**

##### **Il Funzionario Responsabile**

1. Con delibera della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

### **Art. 21** **Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta 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.
2. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi, come previsto per legge e dal Regolamento Generale delle entrate.
3. Per le aree successivamente divenute inedificabili o per varianti agli strumenti urbanistici compete il rimborso dell'imposta pagata, maggiorata degli interessi come previsto per legge e dal Regolamento Generale delle entrate, per il periodo di tempo decorrente dall'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e, comunque per un periodo non eccedente dieci anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata, a pena decadenza, entro il termine di cinque anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.
4. Le somme liquidate dal Comune ai sensi del comma 1, possono, su richiesta del contribuente da comunicate al comune medesimo entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti a titolo di imposta comunale sugli immobili.

### **Art. 22** **Attività di controllo e potenziamento dell'Ufficio Tributi**

1. Il funzionario responsabile della gestione del tributo cura 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.
2. La giunta comunale verifica inoltre le potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le condizioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.
3. Una percentuale del gettito dell'imposta è destinata al potenziamento dell'ufficio tributi ed all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto, in base a specifici progetti di produttività e parametri remunerativi proposti dal funzionario responsabile del tributo e sottoposti all'esame ed approvazione della Giunta Comunale nell'ambito della predisposizione annuale del Piano Esecutivo di Gestione.

## **TITOLO IV**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 23**

##### **Rinvio**

1. Per quanto non specificatamente ed espressamente previsto dal presente regolamento, si rinvia alla disciplina legislativa dell'imposta comunale sugli immobili.
2. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolante la specifica materia.

#### **Art. 24**

##### **Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007 ed è reso pubblico mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.