

# **REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

## **Art. 1**

### **Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento in materia di imposta comunale sugli immobili è adottato nell'ambito della potestà regolamentare attribuita ai Comuni dall'art. 52 del decreto legislativo 15/12/1997, n. 446.
2. In esso viene disciplinata l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Caivano, ai sensi di quanto prescritto dal D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, dal combinato disposto degli artt. 52, 58 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni ed integrazioni e dalla legge 24 luglio 2008, n.126 di conversione del D.L. 27 maggio 2008, n. 93.
3. Esso individua le fattispecie, previste dall'art. 59 del decreto legislativo 15-12-1997, n. 446, che sono operanti sul territorio del Comune di Caivano.

## **Art. 2**

### **Presupposto dell'imposta**

1. Presupposto dell'imposta é il *possesso* di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio del comune di Caivano, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio é diretta l'attività dell'impresa. Per *possesso* s'intende la *proprietà* dell'immobile o un altro *diritto reale di godimento* dello stesso: di usufrutto, di uso, di abitazione (tra cui quello spettante al coniuge superstite ex art. 540 c.c.), di superficie e di enfiteusi.
2. Costituisce presupposto di imposta anche il *diritto di utilizzazione* di immobili per effetto di un contratto di locazione finanziaria.

## **Art. 3**

### **Esenzioni**

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili e i fabbricati di cui all'art.7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le abitazioni principali e le unità ad esse assimilate e le pertinenze nei limiti e nei modi di cui al successivo art.4.

## **Art. 4**

### **Abitazione principale ed unità ad essa assimilate - Pertinenze**

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, appartenente alle categorie catastali da A1 ad A9 comprese, nel quale il soggetto passivo ha fissato la sua dimora abituale, che si identifica esclusivamente con la residenza anagrafica. Più soggetti passivi, che adibiscano una stessa unità immobiliare ad abitazione principale, godono - in parti proporzionali alla quota e al periodo di possesso nell'anno - delle agevolazioni, delle detrazioni e delle esenzioni d'imposta applicabili all'unità posseduta.

2. A decorrere dall'anno di imposta 2008, per effetto delle disposizioni recate dall'art. 1 del D. L. 27 maggio 2008, n. 93 convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, è esente dall'ICI l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, se di categoria da A2 ad A7 comprese. Può usufruire dell'esenzione per l'abitazione principale anche il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della ex casa coniugale proporzionalmente alla quota posseduta. L'esenzione si applica a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la ex casa coniugale.
3. Il beneficio dell'esenzione di cui al precedente punto 2 è esteso anche alle pertinenze dell'abitazione principale, se autonomamente classificate e censite in Catasto
4. E' considerata pertinenza di un'abitazione principale (categoria da A1 ad A9 comprese) ogni unità di categoria C/2 – C/6 – C/7 durevolmente asservita all'unità principale e non locata. A decorrere dall'anno d'imposta 2009, viene assimilata a pertinenza anche le unità di categoria B8. A più soggetti passivi per una stessa unità immobiliare adibita, secondo le quote ed i periodi di possesso degli stessi, a pertinenza delle rispettive abitazioni principali sono attribuiti, secondo le medesime quote, i benefici previsti per le pertinenze.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché alle unità abitative e pertinenziali, non locate, di soggetti passivi cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'A.I.R.E. del Comune).
6. L'esenzione di cui ai precedente punti 2 e 3 non si applica agli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9, né alle loro pertinenze, per i quali, invece, continua ad applicarsi l'aliquota in misura ridotta adottata dal Comune nonché la detrazione prevista dall'art. 8, commi 2 e 3, del D. Lgs. n. 504 del 1992. Se la detrazione d'imposta è superiore all'imposta dovuta per l'abitazione principale, l'eccedenza risultante può essere detratta dall'imposta relativa alle pertinenze, fino alla concorrenza con l'ICI complessivamente dovuta per l'abitazione e le pertinenze.
7. Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili sono assimilati ad abitazione principale, ed eventuali pertinenze, gli immobili concessi - anche in quota - in comodato d'uso gratuito a parente (ascendente, discendente) di 1° grado in linea retta (in relazione, cioè, figlio – genitore/i o genitore/i - figlio), il quale le utilizzi come abitazione principale e pertinenze della stessa per sé stesso e per la propria famiglia.. Pertanto, se l'unità abitativa concessa in comodato appartiene ad una tra le categorie dalla A2 alla A7, il comodante è esentato dal pagamento dell'ICI per essa e per le pertinenze parimenti concesse; se l'unità abitativa è di categoria A1, A8, A9 il comodante è tenuto al pagamento dell'imposta secondo quanto stabilito al precedente punto 6. Per la quota eventualmente rimasta a carico del comodante non parente di I grado in linea retta, lo stesso è tenuto al pagamento dell'imposta secondo l'aliquota ordinaria di "altro fabbricato".
8. Per usufruire delle agevolazioni previste nel punto 7, il contribuente concedente deve tassativamente produrre istanza in carta libera o su modulistica predisposta dall'ufficio entro il **31 Dicembre** dell'anno precedente a quello di cui si chiede l'esenzione ( ad es. entro il 31/12/2011 per avere l'esenzione per l'anno 2012) - , allegando:
  - 1) Fotocopia del contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato;
  - 2) Fotocopia della cartella Tarsu intestata al parente comodatario o a un familiare maggiorenne anagraficamente convivente con il comodatario; oppure richiesta di prima iscrizione Tarsu.
9. Per l'anno d'imposta **2010**, il contribuente concedente può produrre istanza entro il **20/01/10**; l'esenzione è valida fino alla scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito salvo rinnovo tempestivamente comunicato;
10. Il soggetto passivo ha l'obbligo di comunicare tempestivamente ogni variazione rispetto alla situazione rappresentata nell'atto di comodato d'uso.

## Art. 5

### Versamenti effettuati da contitolari

1. Per finzione giuridica i versamenti effettuati da un contitolare si considerano regolarmente eseguiti anche per conto degli altri, fermo restando che ciascun contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 504/92.

## Art. 6

### Valore delle aree edificabili o fabbricabili

1. Entro il 31 marzo di ogni anno il responsabile dell'ufficio comunale preposto determina per zone omogenee i valori di mercato delle aree fabbricabili tenendo conto dei seguenti elementi:
  - a) zona territoriale di ubicazione;
  - b) destinazione urbanistica d'uso consentita;
  - c) valutazione delle opere di urbanizzazione presenti al servizio dell'area;
  - d) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

## Art. 7

### Immobili inagibili ed inabitabili

1. Per gli immobili *inagibili*, il soggetto passivo dell'imposta può avanzare istanza al fine di ottenere, dalla data di presentazione della richiesta stessa, la riduzione nella misura del 50% dell'imposta ICI prevista dall'art. 8 d. lgs. 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni. All'istanza il contribuente dovrà necessariamente allegare idonea *attestazione di inagibilità rilasciata dai Vigili del Fuoco*, oppure - se di competenza - *dall'Ufficio Tecnico Comunale*; la predetta documentazione può essere sostituita da *copia di ordinanza di sgombero o di demolizione ancora vigente*.
2. Se l'immobile inagibile viene abbattuto, l'area su cui insiste diviene, secondo il P.R.G., area fabbricabile / edificabile e, quindi, assoggettata a quanto previsto dal precedente art.6.
3. Per gli immobili *inabitabili* la predetta riduzione del 50% dell'imposta verrà applicata sempre solo su istanza del contribuente. A corredo della richiesta va allegata *copia della pratica D.I.A.* (Dichiarazione di Inizio Attività) ovvero di *Concessione Edilizia o Permesso a Costruire* presentata al Comune di Caivano, dalla quale si evincano – tra l'altro – la data di inizio dei lavori e gli identificativi catastali (foglio, particella, subalterno) delle unità oggetto dell'intervento. Il beneficio cessa alla data di chiusura dei lavori, per una durata massima di anni tre (più un mese nel caso di D.I.A.).
4. Per ogni annualità successiva alla prima, il contribuente dovrà comunicare per iscritto, entro il mese di febbraio di ciascun anno, la permanenza dello status di inagibilità o di inabitabilità. Il contribuente è tenuto, in ogni caso, a comunicare per iscritto tempestivamente la perdita dei requisiti per l'ottenimento della riduzione (ad es. data di fine lavori, di abbattimento dell'immobile inagibile, etc.).

## **Art. 8**

### **Immobili non censiti in catasto**

Agli immobili privi della classificazione e/o attribuzione della rendita catastale si applicano i valori imponibili calcolati sulla base delle quotazioni minime immobiliari di mercato, periodicamente pubblicate dalle sezione OMI dell'Agenzia del Territorio.

## **Art. 9**

### **Potenziamento Ufficio Tributi**

1. Ai sensi dell'art 59 lett. P del Dlgs n 446 del 15/12/1997 è istituito un fondo finalizzato al potenziamento ufficio tributi, impegnato nell'attività di accertamento dell'evasione ICI;
2. Tale fondo è alimentato con l'accantonamento del 15 % delle riscossioni derivanti da attività di accertamento dell'anno precedente;
3. Le somme che costituiscono tale fondo sono ripartite dal responsabile Ufficio Tributi, secondo criteri di efficienza ed efficacia dell'attività amministrativa, per l'attribuzione di compensi incentivanti la produttività al personale dell'ufficio Tributi;
4. I contributi e oneri riflessi a carico dell'Ente relativi agli incentivi erogati ai sensi del presente articolo gravano sulle somme riscosse a titolo di accertamento di evasione d'imposta e si intendono conteggiate entro la percentuale del 15%. costituente il fondo di cui al comma 2 del presente articolo.

## **Art. 10**

### **Importi minimi per accertamenti, liquidazione o rimborsi –Sanzioni nell' accertamento**

1. Entro cinque anni dall'omesso / parziale / eccedente versamento, non si fa luogo ad accertamento o a liquidazione né si effettua rimborso in tutti i casi in cui la differenza tra l'imposta dovuta e la somma versata sia, in valore assoluto, minore od eguale ad € 12,00 per ciascun anno di gestione e pro-capite.
2. Nel caso in cui il contribuente non abbia presentato la dichiarazione o abbia prodotto una dichiarazione infedele, ma, nel contempo, abbia eseguito versamenti congrui o superiori al dovuto (nel qual ultimo caso al contribuente spetta, su istanza del medesimo, il relativo rimborso dell'eccedenza del versamento), questo Ente non applica alcuna sanzione per omessa o infedele dichiarazione.

## **Art. 11**

### **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 integrazioni, così come ogni altra normativa vigente applicabile all'imposta.

=====