



## Citta' di Marano di Napoli

### **Schema di regolamento comunale per la disciplina della IMPOSTA COMUNALE SUGL'IMMOBILI**

#### TITOLO PRIMO

#### Presupposto dell'imposta

##### Art. 1 - Presupposto dell'imposta

[Art. 1, comma 2, D. L.vo n. 504/1992]

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli - così come definiti nei successivi articoli di questo titolo - siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

##### Art. 2 - Definizione di fabbricato

[Art. 2, comma 1, D. L.vo n. 504/1992]

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.
2. 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.

##### Art. 3 - Definizione di area fabbricabile

[Art. 2, comma 1, D. L.vo n. 504/1992; Art. 58 D. L.vo n. 446/1997]

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.
2. Sono altresì considerate edificabili:

- a) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però siano limitrofe ad altre aree inedificate ed idonee, pertanto, ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
- b) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5 - bis del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
- c) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizioni di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. Non sono considerate edificabili:

- a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2 del presente regolamento , e quelle che ne costituiscono pertinenze;
- b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;
- c) i terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, a condizione che siano posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Art. 4 - Definizione di terreno agricolo  
[Art. 2 D. L.vo n. 504/1992]

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

TITOLO SECONDO  
Soggetti dell'imposta

Art. 5 - Soggetti passivi  
[Artt. 3 e 4 D. L.vo n. 504/1992; Art. 58 D. L.vo n. 446/1997]

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o 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. In caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

3. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio

Art. 6 - Soggetto attivo

[Art. 4 D. L.vo n. 504/1992]

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune.

### TITOLO TERZO

#### Base imponibile

Art. 7 - Base imponibile

[Art. 5 D. L.vo n. 504/1992]

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1, come determinato a norma di questo titolo.

Art. 8 - Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

[Art. 5 D. L.vo n. 504/1992; D. M. 14 dicembre 1991]

1. 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 ed aumentati del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale "C/1" (negozi e botteghe);
- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale "A/10" (uffici e studi privati) ed in categoria catastale "D" (immobili a destinazione speciale);
- 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastale "A" (immobili a destinazione ordinaria), "B" (immobili per uso di alloggi collettivi) e "C" (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

Art. 9 - Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico

[Art. 2, comma 5, D.L. n. 16/1993]

1. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sita il fabbricato, il moltiplicatore di 100 volte.

Art. 10 - Base imponibile dei fabbricati

classificabili nel gruppo catastale "D"

[Art. 5 D. L.vo n. 504/1992; Art. 58 D. L.vo n. 446/1997]

1. 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, dall'ammontare, al lordo delle quote d'ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministro delle finanze.

2. 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.

3. 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.

Art. 11 - Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto  
[Art. 5 D. L.vo n. 504/1992; Art. 58 D. L.vo n. 446/1997]

1. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nell'articolo precedente, 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, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701.

2. In mancanza della rendita proposta a norma del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.

Art. 12 - Base imponibile delle aree fabbricabili  
[Art. 5 D. L.vo n. 504/1992]

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Art. 13 - Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio  
[Art. 5 D. L.vo n. 504/1992]

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 3, 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. 14 - Base imponibile dei terreni agricoli  
[Art. 5 D. L.vo n. 504/1992]

1. Per i terreni agricoli, 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 ed aumentato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a settantacinque.

Art. 15 - Base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale  
[Art. 9 D. L.vo n. 504/1992; Art. 58 D. L.vo n. 446/1997]

1. I terreni agricoli posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni (Euro 25.822,84) e con le seguenti riduzioni:

a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni (Euro 25.822,84) di lire e fino a 120 milioni di lire (Euro 61.974,83);

b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire (Euro 61.974,83) e fino a 200 milioni di lire (Euro 103.291,38);

c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire (Euro 103.291,38) e fino a 250 milioni di lire (Euro 129.114,22).

2. Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più comuni; l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso.

#### TITOLO QUARTO

Determinazione delle aliquote e dell'imposta.

Riduzioni e detrazioni

Art. 16 - Determinazione delle aliquote

[Art. 6 D. L.vo n. 504/1992]

1. L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione da adottare entro il 31 dicembre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo.

2. Se la deliberazione di cui al comma precedente non è adottata, s'intende confermata quella dell'anno precedente.

Art. 17 - Diversificazione tariffaria

[Art. 6 D. L.vo n. 504/1993; Art. 4, comma 1, D.L. n. 437/1996;

Art. 3 D.L. n. 50/1997; Art. 58 D. L.vo n. 446/1997]

1. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopi di lucro.

2. La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico - sociale, individuate con deliberazione del competente organo comunale.

3. Il Comune può deliberare una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle

locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.  
4. La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Art. 18 - Determinazione dell'imposta  
[Art. 6 D. L.vo n. 504/1992]

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota o le aliquote vigenti nel Comune nel periodo d'imposta.

Art. 19 - Riduzione per i fabbricati inagibili  
[Art. 8 D. L.vo n. 504/1992; Art. 3, comma 56, L. n. 662/1996;  
Art. 1, comma 4 - ter, D.L. n. 16/1993; Art. 58 D. L.vo n. 446/1997]

1. 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 dette condizioni. L'inagibilità o inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Art. 20 - Prova dell'inagibilità e dell'inabitabilità

1. L'inagibilità e inabitabilità sono accertate dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario.  
2. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

Art. 21 - Nozione di abitazione principale  
[Art. 8 D. L.vo n. 504/92]

1. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche.

Art. 22 - Fabbricati equiparati all'abitazione principale  
[Art. 8 D. L.vo n. 504/1992; Art. 3, c. 56, L. n. 662/1996;

1. Sono equiparati alle abitazioni principali:  
a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;  
b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;  
c) 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 non risultino locate;

- d) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;
- e) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorché possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenziali anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale "C/2" (depositi, cantine e simili), "C/6" (stalle, scuderia, rimesse ed autorimesse) e "C/7" (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), e sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale, nel limite massimo di tre per ogni abitazione principale ed uno per ogni categoria catastale(cioè un C2, un C6 ed un C7);

#### Art. 23 - Detrazione per l'abitazione principale

[Art. 8 D. L.vo n. 504/1992; Art. 3, comma 56, L n. 662/1996;

Art. 1, comma 4 - ter, D.L. n. 16/1993; Art. 58 D. L.vo n. 446/1997]

1. Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, lire 200.000 (Euro 103,29) rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; 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.

2. Con la deliberazione di cui all'articolo 17 del presente regolamento, l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo può essere ridotta fino all'intero ammontare dell'imposta relativa per la predetta unità immobiliare. In alternativa, l'importo di lire 200.000 (Euro 103,29), di cui al comma 2 del presente articolo, può essere elevato, fino a lire 500.000 (Euro 258,23), nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. La predetta facoltà può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del competente organo comunale

## TITOLO QUINTO

### Norme varie

#### Art. 24 - Comunicazione delle variazioni concernenti

la soggettività passiva

[Art. 10 D. L.vo n. 504/1992; Art. 59 D. L.vo n. 446/1997]

1. Entro la fine del mese di giugno di ciascun anno i contribuenti devono dichiarare al Comune tramite il modello ministeriale le variazioni nella titolarità dei diritti reali relativi agli immobili soggetti al tributo, e le cause che hanno determinato il diritto ad un'esenzione ovvero quelle che lo hanno fatto cessare. L'unità immobiliare deve essere identificata attraverso i suoi dati catastali ovvero, in mancanza di detti dati e se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l'indirizzo, il numero civico, il piano, la scala e l'interno. Le pertinenze vanno indicate o apponendo la "X" sul casella "abitazione principale" o indicandole nello spazio "note" in calce alla dichiarazione.

#### Art. 25 - Immobili appartenenti a più soggetti passivi

[Art. 10 D. L.vo n. 504/1992; Art. 59 D. L.vo n. 446/1997]

1. 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.

Art. 26 - Norma di rinvio

1. Per quanto concerne l'accertamento, la riscossione anche coattiva, le esenzioni e le agevolazioni, e le sanzioni, si rinvia agli specifici regolamenti.

Art. 27 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore l'1 gennaio 2003.

**a cura del Comune di Marano di Napoli**  
**Piazza Municipio - 80016**  
**E-Mail: [postmaster@comunemarano.na.it](mailto:postmaster@comunemarano.na.it)**