

COMUNE DI VITULAZIO  
Provincia di Caserta

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI  
(approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 14/06/2001)

ARTICOLO N. 1  
Finalità

1. Il presente Regolamento determina le modalità di applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, integra la specifica disciplina legislativa in materia, oltre a definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili.

ARTICOLO N. 2  
Presupposto dell' Imposta

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 di Vitulazio a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

ARTICOLO N. 3  
Definizione del fabbricato

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 alla data in cui è comunque utilizzato.

ARTICOLO N. 4  
Definizione dell'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 dello strumento urbanistico vigente.
5. Le aree fabbricabili si dividono in:
  - a) aree inedificate
  - b) aree parzialmente edificate, intendendosi tali quelle aree per cui l'indice di fabbricabilità residua è superiore al 10% della capacità edificatoria restante.
  - c) Area in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in corso di costruzione, ovvero di ristrutturazione totale un fabbricato.

ARTICOLO N. 5  
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.
2. L'applicazione del comma 1 è estesa anche a quei terreni classificati industriali dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato e sui quali permane prevalentemente l'attività agricola.

## ARTICOLO N.6 Esclusioni

1. Gli immobili che non sono classificabili come aree fabbricabili, terreni agricoli o fabbricati, sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta.
2. Sono esclusi dall'imposta:
  - a) i terreni incolti e abbandonati sui quali non si esercita l'agricoltura secondo i criteri di imprenditorialità.
  - b) I terreni che secondo gli strumenti urbanistici sono destinati a verde di quartiere o a parcheggio privato e ad uso pubblico.

## ARTICOLO N. 7 Soggetti Passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'art.2 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 nei 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 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.
3. Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.
4. 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.

## ARTICOLO N. 8 Soggetto attivo

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

## ARTICOLO N. 9 Base imponibile

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'art. 2, come determinato a norma di questo titolo.

## ARTICOLO N. 10 Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

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% 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 catastali A (immobili a destinazione ordinaria) B (immobili per uso alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

#### ARTICOLO N. 11

##### Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico

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 sito il fabbricato, il moltiplicatore di 100 volte.

#### ARTICOLO N. 12

##### Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D

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 di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti dal Ministero delle Finanze.
2. In caso di locazione finanziaria, il locatore o il locatario, possono esprimere la procedura di cui al Regolamento adottato con Decreto del Ministero delle Finanze del 14 aprile 1994 n.701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal 1 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.

#### ARTICOLO N. 13

##### Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto

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 Ministero 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.

#### ARTICOLO N. 14

##### Base imponibile delle aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo della 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, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

#### ARTICOLO N.15

Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di intervento di recupero

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31 comma 1 lett. c), d) ed e), della legge 5.8.1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 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.

#### ARTICOLO N. 16

Base imponibile dei terreni agricoli

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%, un moltiplicatore pari a 75.

#### ARTICOLO N. 17

Base imponibile dei terreni condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale

1. I terreni agricoli posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritti negli elenchi comunali previsti dall'art 11 della Legge 9 gennaio 1963 n. 9, e soggetti al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, malattia e vecchiaia, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente £. 50 milioni e con le seguenti riduzioni:
  - a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente 50 milioni di lire fino a 120 milioni di lire;
  - b) del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;
  - c) del 25% di quella gravante sulla parte eccedente 200 milioni di lire.
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 delle detrazioni e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicate 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.

#### ARTICOLO N. 18

Determinazione delle aliquote

1. L'aliquota è stabilita dall'Organo competente per legge con delibera da adottarsi entro il 31 dicembre di ogni anno con effetto per l'anno successivo o altro termine disposto per legge.
2. 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.

ARTICOLO N. 19  
Determinazione dell' imposta

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente nel Comune di Vitulazio nel periodo di imposta.

ARTICOLO 20  
Versamenti

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota e 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 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma imposizione 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 30 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 20 dicembre, a saldo dell' imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. I predetti soggetti possono, tuttavia, versare in un'unica soluzione, entro il termine di scadenza della 1^ rata, l'imposta dovuta per l'anno in corso.
3. L' imposta dovuta deve essere corrisposta:
  - a) mediante versamento diretto, al Concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune, ovvero, su apposito conto corrente postale intestato al predetto Concessionario;
  - b) mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale, utilizzando gli appositi moduli predisposti dal Comune;
  - c) Mediante versamento diretto in Tesoreria Comunale.

ARTICOLO N. 21  
Riduzione per i fabbricati inagibili

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitati e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell' anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. Il contribuente ha l'obbligo di presentare comunicazione all'Ufficio Tributi del Comune, con raccomandata A/R, o mediante consegna all'ufficio protocollo del Comune, della data da cui decorrono le condizioni di inagibilità o di inabitabilità e la non utilizzazione di fatto del fabbricato, entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'evento. Con lo stesso metodo va comunicata la data dalla quale l'immobile è comunque riutilizzato.
3. Il Comune può effettuare accertamento per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente per il tramite dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Comando Vigili Urbani, sulla base anche di documentazioni presentate all'Ufficio Tecnico o da provvedimenti adottati dall'Ente.

ARTICOLO N. 22  
Nozione di abitazione principale ed unità immobiliari equiparate all'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, e i suoi familiari, dimorano abitualmente in conformità alle risultanze anagrafiche.

2. Sono equiparate alle abitazioni principali:
  - a) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei suoi 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 istituto 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 diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinentziali anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C/2 (depositi, cantine e simili), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o parte, soffitti e simili), e se bene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale.
3. Sono altresì equiparate alle abitazioni principale le unità abitative concesse in uso gratuito a genitori e figli nelle quali dimorano abitualmente in conformità alle risultanze anagrafiche.
4. Le unità abitative individuate con la categoria catastale A (escluso la categoria A 10), anche se iscritte al catasto urbano con distinte particelle e relative rendite, ove siano tra loro contigue, collegate, e vani anche non collegati, all'interno della stessa corte comune e non comune, e per una superficie complessiva, comprese le pertinenze, non superiore a mq 110 netti, e, comunque, complessivamente e totalmente adibite ad abitazione principale, vanno considerate, ai fini dell'imposta, come unica unità immobiliare.
5. I soggetti che vogliono usufruire di tale agevolazione devono far pervenire all'Ufficio Tributi del Comune apposita autocertificazione relativa a tale stato di fatto, resa ai sensi della Legge n. 15/68 e Legge 127/97.

#### ARTICOLO N. 23

##### Detrazione per l'abitazione principale

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, £. 200 mila rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; Se l'unità immobiliare è adibita a 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. La detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a £.500 mila nel rispetto degli equilibri di bilancio.
3. La facoltà di aumentare le detrazioni a norma del precedente comma, può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazione di particolare disagio economico sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### ARTICOLO N. 24

##### Comunicazione delle variazioni concernenti la soggettività passiva

1. Entro la fine del mese di dicembre di ciascun anno i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni nella titolarità dei diritti reali relativi agli immobili soggetti al tributo, e le cause che hanno determinato il diritto ad una 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, l'interno.
2. E' facoltà della Giunta Comunale di approvare, su proposta del funzionario responsabile all'applicazione del tributo, il modello per la comunicazione di cui al comma precedente, ma

sono valide anche le comunicazioni redatte senza l'impiego del modello, sempre che contengano tutti i dati necessari.

3. Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero presente all' Ufficio protocollo del Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il Comune invita l'interessato a regolarizzarla, assegnandogli un termine non inferiore a 10 giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.

#### ARTICOLO N. 25

Immobili appartenenti a più soggetti passivi.

1. Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione fatta da uno dei contitolari libera gli altri.
2. Per gli immobili indicati nell'art. 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, ovvero da un solo condomino in possesso di delega scritta e firmata da parte di tutti gli altri condomini.

#### ARTICOLO N. 26

Rimborso dell'imposta per sopravvenuta inedificabilità

1. Per le aree divenute inedificabili al contribuente spetta il rimborso limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, 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 entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate al vincolo di inedificabilità.

#### ARTICOLO N.27

Accertamenti, riscossioni e sanzioni

1. Per quanto concerne l' accertamento, la riscossione anche coattiva, le esenzioni, le agevolazioni e le sanzioni, si rinvia agli specifici regolamenti.
2. In assenza di tale regolamentazione, sarà compito della Giunta Comunale deliberare le esenzioni, le agevolazioni e le sanzioni di cui al comma precedente.

#### ARTICOLO N. 28

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2001.