



**COMUNE DI SQUINZANO**

- Provincia di Lecce -

# **REGOLAMENTO**

## **IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

**Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 16/04/1999 e  
successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del  
27/03/2006**

## **INDICE**

### **TITOLO I° - IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA**

- ART. 1 – PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA
- ART. 2 – DEFINIZIONE DI FABBRICATO
- ART. 3 – DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE
- ART. 4 – DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO

### **TITOLO II° – SOGGETTI DELL'IMPOSTA**

- ART. 5 - SOGGETTI PASSIVI
- ART. 6 - SOGGETTO ATTIVO

### **TITOLO III - BASE IMPONIBILE**

- ART. 7 - BASE IMPONIBILE
- ART. 8 - BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO
- ART. 9 - BASE IMPONIBILE DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO
- ART.10 - BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI CLASSIFICABILI NEL GRUPPO CATASTALE D
- ART. 11 - BASE IMPONIBILE DEGLI ALTRI FABBRICATI NON ISCRITTI IN CATASTO
- ART. 12 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN CASO DI COSTRUZIONE IN CORSO, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO E DI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO
- ART.13 - BASE IMPONIBILE DEI TERRENI AGRICOLI
- ART.14 - BASE IMPONIBILE DEI TERRENI AGRICOLI CONDOTTI DA COLTIVATORI DIRETTI E DA IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE

### **TITOLO IV - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA RIDUZIONI E DETRAZIONI**

- ART. 15 - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE
- ART. 16 - DIVERSIFICAZIONE TARIFFARIA
- ART. 17 - DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA
- ART. 18 - RIDUZIONE PER I FABBRICATI INAGIBILI
- ART. 19 - NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE
- ART. .20 - UNITA' IMMOBILIARE EQUIPARATE AD ABITAZIONE PRINCIPALE
- ART. 21 - DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

### **TITOLO IV – NORME FINALI**

- ART. 22 – COMUNICAZIONE DELLE VARIAZIONI CONCERNENTI LA SOGGETTIVITÀ PASSIVA
- ART.23 - IMMOBILI APPARTENENTI A PIÙ SOGGETTI PASSIVI
- ART.24 - IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
- ART.25 - : FONDO PER IL POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI
- ART.26 - NORMA DI RINVIO
- ART.27 - ENTRATA IN VIGORE

**TITOLO I°  
IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA**

**ART.1  
. PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

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 alla cui produzione o cambio è diretta l'attività dell'impresa;

**ART. 2  
DEFINIZIONE DI FABBRICATO**

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

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 di imposta. Il Comune su richiesta del contribuente, attesta se l'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.

La Giunta Comunale determina annualmente per zone territoriali omogenee il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili. La delibera ha effetto sino alla sua revoca, modificazione o integrazione. I valori delle aree fabbricabili dichiarati in misura non inferiore a quelli determinati a norma del comma precedente non sono soggetti ad accertamento in rettifica.

**ART. 4  
DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO**

Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette 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 II°  
SOGGETTI DELL'IMPOSTA**

**ART. 5  
SOGGETTI PASSIVI**

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 esercitano l'attività.

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.

L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario e 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**

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

## **TITOLO III°**

### **ART. 7 BASE IMPONIBILE**

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

### **ART. 8 BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO**

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

### **ART. 9 BASE IMPONIBILE DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO**

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.

### **ART. 10 BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI CLASSIFICABILI NEL GRUPPO CATASTALE "D"**

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 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 con decreto del Ministero delle Finanze.

In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministero 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.

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**

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 all'accorpamento più unità immobiliari, che influiscono all'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato in 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.

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

#### **ART. 12**

### **BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN CASO DI COSTRUZIONE IN CORSO, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO E DI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO.**

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 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. 13**

### **BASE IMPONIBILE DEI TERRENI AGRICOLI**

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente il 1 gennaio dell'anno di composizione ed aumentato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a settantacinque.

#### **ART. 14**

### **BASE IMPONIBILE DEI TERRENI AGRICOLI CONDOTTI DA COLTIVATORI DIRETTI E DA IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE**

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 valori eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:

- del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire e fino a 120 di lire
- del 50 per cento di quella gravante, sulla parte di valore, eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;
- del 25 per cento di quella gravante: sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire e fino a 250 milioni di lire.

Agli effetti di cui al 1° comma si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più comuni; l'importo della detrazione 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 IV DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA RIDUZIONI E DETRAZIONI**

##### **ART. 15 DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE**

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

Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.

##### **ART. 16 DIVERSIFICAZIONE TARIFFARIA**

L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille e non 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 scopo di lucro.

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 Consiglio comunale.

Il Comune può deliberare, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato, 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 unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate con contratto registrato **agli stessi patti e condizioni del contratto tipo concordato tra le organizzazioni sindacali di categoria degli inquilini e dei proprietari ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 ad un soggetto che la utilizzi come abitazione principale e per le abitazioni concesse dal titolare del diritto di proprietà, uso o usufrutto in uso gratuito ai figli, con scrittura privata o atto pubblico registrato, purchè gli stessi vi dimorino abitualmente e ciò sia comprovato da residenza anagrafica e non siano proprietari di altri immobili, destinati ad uso abitativo, sull'intero territorio nazionale.**"

L'aliquota può essere stabilita dai comuni nella misura del \_\_\_per mille per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione i immobili.

##### **ART.17 DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA**

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

##### **ART. 18 RIDUZIONE PER I FABBRICATI INAGIBILI**

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 l'inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla comunicazione.

In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità o l'inabitabilità con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

L'Amministrazione Comunale deve effettuare controlli per verificare le dichiarazioni di cui al precedente comma in misura non inferiore al 10% delle medesime.

## **ART. 19 NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE**

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. 20 UNITA' IMMOBILIARI EQUIPARATE AD ABITAZIONE PRINCIPALE**

Valgono le equiparazioni previste dalle norme vigenti, il comune avrà la facoltà di determinare ulteriori equiparazioni ad abitazione principale in sede di approvazione delle aliquote per l'anno di riferimento, co apposta deliberazione, ai sensi delle norme vigenti.

## **ART. 21 DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE**

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 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.

Con la deliberazione di cui all'art.16 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a 500.000 lire, nel rispetto degli equilibri di bilancio.

La facoltà di aumentare le detrazioni a norma del precedente comma 2 può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **TITOLO V° NORME FINALI**

### **ART. 22 COMUNICAZIONE DELLE VARIAZIONI CONCERNENTI LA SOGGETTIVITÀ PASSIVA**

Entro la fine del mese di giugno di ciascun anno, i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni intervenute nell'anno precedente 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 scale e l'interno.

E' in facoltà della Giunta di approvare su proposta del funzionario responsabile all'applicazione del tributo, il modello della 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.

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

Il funzionario responsabile dell'applicazione del tributo ricorda alla cittadinanza l'esecuzione dell'adempimento previsto in questo articolo con manifesti da far affiggere almeno quindici giorni prima e con altre forme di informazione.

**ART. 23**  
**IMMOBILI APPARTENENTI A PIÙ SOGGETTI PASSIVI**

Nel caso di con titolarità, su medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione fatta da uno dei contitolari libera gli altri.

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.

**ART. 24**  
**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

Con delibera della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e 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. 25**  
**FONDO PER IL POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI**

**Ai sensi dell'art.59, comma 1, lettera p) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n.446 è istituito un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributario Comunale. Il fondo è alimentato annualmente con l'accantonamento di una somma dal 2% al 5% del gettito complessivo I.C.I. in corrispondenza della realizzazione di particolari programmi, progetti obbiettivi o comunque risultati notevolmente superiori ai programmi affidati.**

**Le somme accantonate verranno ripartite dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione con le seguenti modalità:**

- 2/3 per il miglioramento delle attrezzature, anche informatiche, dell'Ufficio Tributi;**
- 1/3 per l'attribuzione di compensi incentivanti la produttività al personale.**

**Dopo la verifica degli obiettivi raggiunti la Giunta Comunale assegnerà al Responsabile del Servizio Finanziario il premio incentivante, il quale provvederà alla liquidazione agli aventi diritto.**

**ART. 26**  
**NORMA DI RINVIO**

Per quanto concerne l'accertamento e la riscossione del presente Regolamento si informa ai criteri di cui all'art. 52 del D.Lgs.446/97.

**ART. 27**  
**ENTRATA IN VIGORE**

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si rimanda alle norme di legge vigenti.