



COMUNE DI ANDRANO
Provincia di Lecce

REGOLAMENTO

Per la disciplina della

Imposta Comunale sugli Immobili

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 28.03.2001

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 03.04.2006

CAPO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Oggetto

- 1 Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 e nel rispetto dei principi fissati dal comma 1 dell'art. 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n° 446, detta norme semplificate e di equità fiscale in materia di ICI. Disciplina. Altresì, le procedure di liquidazione e di accertamento dell'imposta e dispone di versamenti dell'imposta.
- 2 Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 30 dicembre 1997 n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni

CAPO II° - NORME SEMPLIFICATIVE E DI EQUITÀ' FISCALE

Art. 2 Aree fabbricabili

- 1 Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze degli strumenti urbanistici del Comune.
- 2 Le aree assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.
- 3 Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.
- 4 I terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli, come indicati nel comma 1° dell'art. 9 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 iscritti negli elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9/1.1963, n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sui quali persiste l'utilizzazione agro- silvo pastorale, sono considerati non fabbricabili a condizione che la quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola, da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, comporti un volume d'affari superiore al 70 % del reddito complessivo imponibile.

Art. 3 Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

- 1 Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.
- 2 La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della giunta comunale avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.
- 3 E' fatta salva la possibilità di procedere alla rideterminazione del valore delle aree edificabili in sede di approvazione del Bilancio di Previsione. In tal caso il valore stabilito avrà effetto dal 01 gennaio dell'anno di riferimento.

Art. 4 Esenzioni ed agevolazioni per Enti non commerciali e per imprese.

- 1 L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, compete esclusivamente per i fabbricati utilizzati e posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dagli enti non commerciali
- 2 Le imprese che siano soggetti passivi dell'ICI, di nuova costituzione con sede in Andrano, ovvero di prima apertura in Andrano di una unità locale, sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili dovuta per i fabbricati che usino per la loro attività imprenditoriale.
- 3 L'esenzione vale solo per il periodo di imposta in corso al momento della prima iscrizione dell'imprenditore o dell'apertura della prima unità locale e per quello successivo.

- 4 L'esenzione non spetta:
 - alle imprese che abbiano come oggetto, anche non esclusivo, la intermediazione, compravendita, costruzione e vendita, gestione, o altre attività simili, degli immobili.
 - Per gli immobili che siano accatastati come abitativi e che siano comunque utilizzati, anche in parte, come abitazione, anche se vi sia fissata la sede di una attività imprenditoriale

Art. 5 Esenzione per immobili non destinati a compiti istituzionali

- 1 L'esenzione prevista dall'art. 7 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 è estesa anche agli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Provincie, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi tra detti enti, dalle Aziende Unità Sanitarie Locali non destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

Art. 6 Locali costituenti pertinenze dell'abitazione principale

- 1 Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parte integranti dell'abitazione principale, e quindi soggette alla stessa aliquota prevista per abitazione principale, le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora 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 Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale ovvero ad una distanza non superiore a 30 metri.
- 3 Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta altresì fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Art. 7 Immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta

- 1 Sono equiparate alle abitazioni principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito:
 - a) ai parenti in linea retta e collaterale fino al terzo grado (genitori - figli, nonni - nipoti, zii - nipoti);
 - b) agli affini entro il secondo grado (suoceri -generi e nuore; cognati);**
- 2 Il superiore beneficio, limitato solo ad uno degli immobili concessi ad uso gratuito, decorre dall'anno successivo a quello in cui si è verificata la condizione prevista al comma precedente e viene concesso a seguito di istanza prodotta dal richiedente su modulo predisposto dal Comune.

Art. 8 Equiparazione ad abitazione principale

- 1 In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quali in contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente, unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata), ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta sono equiparate all'abitazione principale:
 - due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari a condizione

che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione decorre dal 1° gennaio o, se successiva, dalla data di trasferimento del diritto reale sull'immobile, dell'anno in cui risulta essere presentata la richiesta di variazione.

Art. 9 Fabbricati inagibili o inabitabili

- 1 Ai fini dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista dall'art. 8, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. A titolo esemplificativo si considerano inagibili quei fabbricati nei quali:
 - a) il solaio ed il tetto di copertura presentano lesioni tali da costituire pericoli a persone o cose, con rischi di crollo;
 - b) i muri perimetrali o di confine presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a persone o cose, con rischi di crollo parziale o totale.
- 2 Sono altresì considerati inagibili gli edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a persone o cose.
- 3 L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio tecnico Comunale, con spese a carico del proprietario;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge n. 15/1968.

CAPO III° - COMUNICAZIONE E VERSAMENTI

Art. 10 Comunicazione

- 1 la dichiarazione di cui all'art. 10, commi 4 e 5 del D.Lgs. 504/92 è sostituita da una comunicazione, predisponibile anche su moduli distribuiti dal comune, secondo le norme che seguono.
- 2 La dichiarazione comunque presentata utilizzando i modelli approvati dal Ministero delle Finanze ai sensi dell'art. 10, comma 5, del D. Lgs 504/912, assolve all'obbligo di presentazione della comunicazione, purché resa entro i termini della comunicazione stessa.
- 3 La comunicazione è dovuta solo in presenza di acquisizioni o di cessioni di diritti reali su unità immobiliari oggetto dell'ICI ed in generale di modificazioni della soggettività passiva dell'imposta. La comunicazione è dovuta anche in presenza di variazioni immobiliari che costituiscano una nuova identità immobiliare catastale o tavolare.
- 4 La comunicazione deve essere presentata da tutti i contribuenti interessati alla acquisizione, cessione o variazioni di diritti reali sugli immobili. La comunicazione può essere resa congiuntamente tra tutti i contribuenti interessati al medesimo atto.
- 5 La comunicazione, che non è soggetto a particolari obblighi di forma deve comunque contenere:
 - I dati identificativi dell'immobile, come catastalmente definiti;
 - I dati dell'acquirente e del cedente del diritto reale sugli immobili, oppure degli altri soggetti interessati dalla modificazione della soggettività passiva dell'unità immobiliare oggetto della comunicazione stessa;
- 6 La comunicazione deve essere prodotta entro il primo semestre dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento che ha dato origine al relativo obbligo.

Art. 11 Versamenti

1. I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta nei termini previsti dall'art. 10, comma 2, del Decreto Legislativo 504 del 30/12/1992 e successive modificazioni.
2. I suddetti soggetti possono eseguire i versamenti, sia in autotassazione che a seguito di liquidazioni ed accertamenti, tramite:
 - a) versamento su apposito conto corrente postale intestato alla Tesoreria comunale.

b) versamento diretto alla Tesoreria comunale o tramite il sistema bancario nonché attraverso il sistema "bancomat" o a mezzo carta di credito qualora specificatamente definito negli aspetti tecnici/procedurali con apposite disposizioni;

ART. 11 bis Validità dei versamenti dell'imposta

- 1 In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo n. 446 del 15/12/1997, si stabilisce che, fermo restando che l'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso, si considerano tuttavia regolari i versamenti tempestivamente effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (anche qualora la dichiarazione o denuncia presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso. Il contribuente che intenda avvalersi di tale facoltà, deve darne comunicazione scritta all'Ufficio Tributi, entro i termini previsti dall'art. 10. Tale comunicazione ha effetto anche per gli anni d'imposta successivi e sino a rettifica resa dal contribuente stesso, con le suddette modalità.
- 2 La norma del precedente comma 1 si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
- 3 Si considerano validi e, pertanto, non sanzionabili:
 - a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
 - b) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
 - c) i versamenti tempestivamente eseguiti ad altro Comune non competente, purché lo stesso provveda, a richiesta, al tempestivo accredito nelle casse comunali.

Art. 12 Differimento o rateizzazione dei versamenti

- 1 Con deliberazione della Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:
 - a) gravi calamità naturali;
 - b) particolari situazioni di disagio economico, individuate nella medesima deliberazione.

CAPO IV° - LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

Art. 13 Incentivi per l'attività di accertamento

- 1 Ai sensi dell'art. 3, comma 57, della legge 23.12.1996, n. 662, al fine di incentivare l'attività di controllo, una percentuale, in misura non inferiore al 5 % né superiore al 10 % delle somme effettivamente riscosse a seguito dell'attività di accertamento dell'ICI, per imposta evasa, sanzioni, interessi ed ogni altro accessorio, viene destinata alla costituzione di un fondo interno da ripartire tra il personale del Comune che partecipa a tale attività.
- 2 Il compenso incentivante di cui al comma precedente è erogato agli aventi diritto in base ai criteri fissati nell'apposito progetto finalizzato, predisposto, a tal fine, dal responsabile del Servizio Tributi ed approvato dalla Giunta Comunale.

Art. 14 Accertamento con adesione

- 1 L'accertamento dell'ICI può essere definito con adesione del contribuente, secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218 e dal Regolamento sulle entrate - Statuto del contribuente

Art. 15 Rimborso dell'imposta per dichiarata inedificabilità di aree

- 1 Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f, del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997 è possibile richiedere ed ottenere il

rimborso dell'imposta pagata per quelle aree che successivamente ai versamenti effettuati siano divenute inedificabili. In particolare, la dichiarazione di inedificabilità delle aree deve conseguire da atti amministrativi approvati da questo Comune, quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti, nonché da vincoli istituiti ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali che impongano l'inedificabilità dei terreni per i quali è stata corrisposta l'imposta. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso è che:

- a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate, ai sensi dell'art. 31, comma 10, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico generale o attuativo, né azioni, ricorsi o quant'altro avverso la legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree interessate;
 - c) che le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e che i vincoli di inedificabilità istituiti sulle aree interessate conseguano da norme di legge approvate definitivamente.
- 2 La procedura di rimborso si attiva sulla base di specifica, motivata richiesta da parte del contribuente interessato, il quale deve accettare le condizioni sopra richiamate secondo le modalità e quanto previsto dall'art. 13 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992. Il rimborso compete per un periodo non eccedente i 5 anni.

Art. 16 Indennità di esproprio

- 1 L'ammontare dell'indennità di esproprio delle aree fabbricabili oggetto di espropriazione è rappresentato dalla base imponibile ai fini ICI. In tale ipotesi il presupposto impositivo viene meno dalla data di emissione, da parte dell'autorità competente, del decreto di esproprio.
- 2 Nel caso di occupazione abusiva di un'area, avvenuta in assenza di un titolo giuridico idoneo, il presupposto impositivo viene meno dalla data in cui il bene ha perso irreversibilmente la destinazione e la funzione originaria.
- 3 Se il valore dell'area, dichiarato ai fini ICI, risulta inferiore all'indennità di esproprio, quest'ultima viene ridotta in misura pari all'ultima dichiarazione presentata; nel caso di omessa o infedele dichiarazione accertata con avviso notificato al contribuente e divenuto definitivo, l'indennità sarà pari al valore accertato.
- 4 Se l'imposta versata negli ultimi cinque anni, dall'espropriato o dal suo dante causa, per il medesimo bene, risulta superiore al ricalcolo dell'imposta sulla base dell'indennità di esproprio, il soggetto espropriante sarà tenuto a corrispondere all'espropriato una maggiorazione dell'indennità in misura pari alla differenza corrisposta, oltre agli interessi legali. Sulla somma dovuta a titolo di maggiorazione si applica la ritenuta di cui all'articolo 11 della legge 30 dicembre 1991, n. 413.
- 5 Nel caso di utilizzazione di un'area da parte di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento del bestiame, la stessa, a prescindere dalla destinazione urbanistica e dalla vocazione edificatoria, è considerata come terreno agricolo e l'indennità di esproprio verrà a coincidere con il valore imponibile previsto per i terreni agricoli.

CAPO VI° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17 Entrata in vigore del regolamento

- 1 Le disposizioni del presente regolamento hanno effetto a partire dal 1 gennaio 2001.

Art. 18 Rinvio

- 1 Per quanto non specificatamente ed espressamente previsto dal presente regolamento, si rinvia alle norme legislative inerenti all'imposta comunale sugli immobili.

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Territorio di Andrano *

Zone	A1	€	52,00	per mq
Zone	A2	€	52,00	per mq
Zone	B1	€	52,00	per mq
Zone	B2	€	41,00	per mq
Zone	B3 pre tavole	€	23,00	per mq
Zone	B3 post tavole	€	35,00	per mq
Zone	B3.1	€	31,00	per mq
Zone	B4 pre piano particolareg.	€	23,00	per mq
Zone	B4 post piano particolareg	€	31,00	per mq
Zone	B4.1 pre piano particolareg.	€	23,00	per mq
Zone	B4.1 post piano particolareg	€	31,00	per mq
Zone	C1 pre Strumento urb. Esec.	€	23,00	per mq
Zone	C1 post Strumento urb. Esec.	€	31,00	per mq
Zone	C2 pre Strumento urb. Esec.	€	23,00	per mq
Zone	C2 post Strumento urb. Esec.	€	31,00	per mq
Zone	C3 pre Strumento urb. Esec.	€	23,00	per mq
Zone	C3 post Strumento urb. Esec.	€	31,00	per mq

Territorio della frazione Castiglione *

Zone	A1	€	42,00	per mq
Zone	A2	€	42,00	per mq
Zone	B1	€	42,00	per mq
Zone	B2	€	36,00	per mq
Zone	B3 pre tavole	€	23,00	per mq
Zone	B3 post tavole	€	35,00	per mq
Zone	B3.1	€	31,00	per mq
Zone	B4 pre piano particolareg.	€	23,00	per mq
Zone	B4 post piano particolareg	€	31,00	per mq
Zone	B4.1 pre piano particolareg.	€	23,00	per mq
Zone	B4.1 post piano particolareg	€	31,00	per mq
Zone	C1 pre Strumento urb. Esec.	€	23,00	per mq
Zone	C1 post Strumento urb. Esec.	€	31,00	per mq
Zone	C2 pre Strumento urb. Esec.	€	23,00	per mq
Zone	C2 post Strumento urb. Esec.	€	31,00	per mq
Zone	C3 pre Strumento urb. Esec.	€	23,00	per mq
Zone	C3 post Strumento urb. Esec.	€	31,00	per mq

Territorio in Marina di Andrano *

Zone	B11	€	31,00	per mq
Zone	B12	€	31,00	per mq
Zone	C11	€	23,00	per mq
Zone	C12	€	10,00	per mq

*** Zone intercluse (abbattimento del 20 %)**

INSEDIAMENTI COMMERCIALI	INDUSTRIALI,	ARTIGIANALI	E
Zone	D1	€	10,00 per mq
Zone	D2	€	10,00 per mq
Zone	F2.4	€	10,00 per mq

**Lettera eliminata con deliberazione del C.C. N. 14 del 02.04.2007