



Città di Ostra

Provincia di Ancona

***REGOLAMENTO
PER LA
DISCIPLINA
DELL'IMPOSTA
COMUNALE
SUGLI IMMOBILI¹***

¹ Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 25/03/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26/11/2001.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

INDICE

Art. 1	– Oggetto del regolamento	Pag. 3
Art. 2	– Presupposto dell'imposta	Pag. 3
Art. 3	– Definizione di fabbricato	Pag. 3
Art. 3-bis	– Definizione e tassazione delle pertinenze.....	Pag. 3
Art. 4	– Definizione di area fabbricabile	Pag. 4
Art. 5	– Definizione di terreno agricolo	Pag. 5
Art. 6	– Esclusioni	Pag. 5
Art. 7	– Esenzione per gli immobili utilizzati da Enti non commerciali	Pag. 5
Art. 8	– Base imponibile delle aree fabbricabili	Pag. 6
Art. 9	– Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale	Pag. 6
Art. 10	– Riduzione per i fabbricati inagibili o inabitabili	Pag. 7
Art. 11	– Versamenti	Pag. 8
Art. 12	– Attività di controllo	Pag. 8
Art. 13	– Dichiarazione sostitutiva.....	Pag. 9
Art. 14	– Entrata in vigore	Pag. 9



Città di Ostra

Provincia di Ancona

ART. 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili - I.C.I. - di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 e successive modificazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ART. 2

Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'Imposta Comunale sugli Immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli 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. 3

Definizione di fabbricato

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.
2. L'area occupata dal fabbricato e quella di sua pertinenza si considerano parte integrante del fabbricato medesimo.
3. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato, indipendentemente dal fatto che sia stato rilasciato o meno il certificato di abitabilità o di agibilità. L'utilizzo del fabbricato è dimostrabile a mezzo di prove indirette purché siano debitamente riscontrabili ed incontrovertibili.

ART. 3-bis ²

Definizione e tassazione delle pertinenze

1. Sono pertinenze le cose immobili di cui all'art. 817 del codice civile, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/6 o C/2, destinate a garage, box auto, cantina o soffitta, ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare adibita ad abitazione della persona fisica.
2. Il trattamento fiscale delle pertinenze segue quello previsto per l'abitazione cui sono asservite.

² Articolo inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26/11/2001.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

3. L'ammontare della detrazione stabilita per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, qualora non trovi totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, deve essere computata, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze.

ART. 4

Definizione di area fabbricabile

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.
2. Sono altresì considerate edificabili:
 - a) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione 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;
 - 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.
3. Non sono considerate edificabili:
 - a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 3 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 ed all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, qualora si verificano le seguenti condizioni:
 - i terreni 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;
 - il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare, se costituito, deve fornire un reddito superiore all'80% del reddito lordo totale dichiarato per l'anno precedente ai fini delle Imposte Dirette.L'agevolazione suddetta deve essere richiesta entro il mese di giugno dell'anno di competenza dal soggetto passivo dell'imposta, con valore di autocertificazione per quanto dichiarato. La dichiarazione produce i suoi effetti anche per gli anni di imposta successivi qualora permangano in capo al soggetto i requisiti indicati. L'agevolazione decade con il cessare di una qualsiasi delle condizioni sopra richiamate.
4. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

ART. 5

Definizione di terreno agricolo

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura e su cui, comunque, si esercita una attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del codice civile.

ART. 6

Esclusioni

1. Sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta i terreni, non classificabili in base alle definizioni date né come aree edificabili né come terreni agricoli, che risultano incolti o utilizzati per attività diverse da quelle agricole ovvero sui quali vengono esercitate attività agricole non in forma imprenditoriale (c.d. orticelli).

ART. 7

Esenzione per gli immobili utilizzati da Enti non commerciali

1. Ai sensi del comma 1, lettera c), dell'art. 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, si stabilisce che l'esenzione dall'Imposta Comunale sugli Immobili prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, concernenti gli immobili utilizzati dagli Enti non commerciali di cui all'articolo 87 comma 1 lettera c) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modifiche, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive nonché delle attività di cui all'art. 16 lettera a), della legge 20 maggio 1985 n. 222, compete esclusivamente per i fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

ART. 8

Base imponibile delle aree fabbricabili

1. Entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, la Giunta Comunale determina i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili 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, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. A tale scopo, la Giunta Comunale può costituire una commissione con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali.
2. In mancanza di adozione della delibera di cui al comma 1 del presente articolo, si prendono come riferimento i valori delle aree stabiliti nell'ultima delibera approvata.
3. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1 del presente articolo.
4. Le disposizioni di cui al precedente comma 3 hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione della delibera di cui al comma 1.

ART. 9

Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale considerate tali per espressa previsione legislativa, ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale come intesa dall'articolo 8 comma 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:
 - a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
 - b) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai componenti il suo nucleo familiare in base alle risultanze anagrafiche, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'Ufficio del Territorio regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per la fruizione delle agevolazioni per l'abitazione principale anche mediante dichiarazione sostitutiva da presentare entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione I.C.I. relativa all'anno in cui le condizioni stesse si sono verificate.

ART. 10

Riduzione per i fabbricati inagibili o inabitabili

1. Ai sensi dell'art. 8 comma 1 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, 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 tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione. A titolo esemplificativo, tale condizione può ricorrere nei seguenti casi:
 - strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;
 - strutture verticali (muri perimetrali e di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.
3. L'inagibilità o l'inabitabilità può riguardare l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari. In quest'ultimo caso la riduzione si applica alle singole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero fabbricato.
4. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del soggetto passivo d'imposta, con perizia a carico del soggetto passivo stesso. In alternativa, il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità o l'inabitabilità mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.³
5. La riduzione dell'imposta opera a far data dalla presentazione della domanda di cui al primo periodo del comma 4 o dal giorno in cui il soggetto passivo fa pervenire in Comune la dichiarazione sostitutiva indicata nel secondo periodo del medesimo comma.

³ Comma così modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26/11/2001.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

ART. 11⁴

Versamenti

1. L'Imposta Comunale sugli Immobili, sia in autotassazione che a seguito di liquidazioni e/o accertamenti d'ufficio, deve essere corrisposta mediante versamento diretto sul conto corrente postale intestato al Comune di Ostra – Servizio I.C.I.
2. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera i) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri ed anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta, a condizione che l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
3. La disposizione di cui al comma precedente ha effetto anche per i pagamenti eseguiti anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento.
4. Eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta, sia in sede di liquidazione sulla base della dichiarazione che in sede di accertamento o di irrogazione di sanzioni, devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.
5. Il contribuente a nome del quale è stato effettuato il versamento comunica all'Ufficio Tributi, direttamente o con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite fax, allegando fotocopia di un documento di riconoscimento valido, di aver effettuato tale versamento per conto del soggetto passivo e di rinunciare pertanto al rimborso delle somme corrisposte, limitatamente alla quota imputabile al soggetto passivo, indicando gli estremi catastali dell'immobile cui il versamento stesso si riferisce.

ART. 12

Attività di controllo

1. La Giunta Comunale ed il Funzionario Responsabile del Servizio Tributi curano il potenziamento dell'attività di controllo anche mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera p) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 ed ai fini del potenziamento della lotta all'evasione, potranno essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all'Ufficio Tributi in relazione al gettito riscosso a seguito dell'attività di controllo. Le modalità ed i criteri con cui verrà corrisposto tale compenso saranno determinati con successivo atto deliberativo della Giunta Comunale.

⁴ Articolo così sostituito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26/11/2001.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

ART. 13⁵

Dichiarazione sostitutiva

1. Ai sensi degli articoli 46, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, il Funzionario Responsabile I.C.I., nell'ambito delle attività di gestione, liquidazione e/o accertamento d'ufficio dell'imposta, può richiedere al contribuente dichiarazioni sostitutive di certificazioni e/o dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà concernenti stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato.

ART. 14

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.

⁵ Articolo così modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26/11/2001.