

**COMUNE DI PENTONE**  
(Provincia di Catanzaro)

---

**REGOLAMENTO**  
**IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

# **REGOLAMENTO IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

---

## **CAPO I DISCIPLINA GENERALE**

### **Art. 1** *Ambito di applicazione*

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'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** *Esenzione per gli immobili utilizzati da Enti non commerciali*

1. L'esenzione dall'imposta di cui all'art.7 , primo comma , lett. i), del D.Lgs. 504/92, si applica soltanto ai fabbricati utilizzati dai soli Enti non commerciali di cui all'art.87 , primo comma , lett. c) , del D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art.16, lett. a) ,della legge 20 maggio 1985, n. 222, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione,

enfiteusi, superficie od in qualità di locatari finanziari, dei medesimi enti non commerciali utilizzatori.

### **Art. 3**

#### ***Casi di equiparazione alla abitazione principale***

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa, (abitazione nella quale il 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 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 come intesa dall'art.8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/92 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 sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

b) L'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al secondo grado che la occupano quale loro abitazione principale (art. 59 comma 1 lett. e) del D.Lgs. 446/97);

2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste anche mediante dichiarazione sostitutiva.

### **Art. 3 bis**

#### ***Riduzioni e detrazioni riferite all'abitazione principale***

1. L'eventuale deliberazione di un'aliquota ridotta dell'Imposta Comunale sugli Immobili, adottata ai sensi dell'art. 4 D.L. 8 agosto 1996, n. 437, conv. dalla L. 24 ottobre 1996, n. 556, per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, opera anche per le pertinenze di cui all'art. 817 del Codice Civile, sia pure distintamente iscritte in catasto, nel numero massimo di 1 (una) pertinenza per ciascuna abitazione principale appartenente a soggetto residente anagraficamente nel Comune ed esclusivamente per le pertinenze iscritte nella categoria catastale "C2".

2. Analoga limitazione sussiste nelle seguenti ipotesi di deliberazioni relative alle predette unità immobiliari:

- a) riduzione dell'imposta fino ad un massimo del 50 per cento (art. 8 D.Lgs. 504/1992);
- b) aumento della detrazione di lire 200.000 fino ad un massimo di lire 500.000 (art. 8 D.Lgs. 504/1992) ovvero fino a concorrenza dell'imposta dovuta (art. 58, c. 3, D.Lgs. 446/1997).

### **Art. 4**

#### ***Riduzione d'imposta***

(art. 59, comma 1, lett. "h" del D.Lgs. 446/97)

1. Ai fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, si applica la riduzione di cui all'art. 8 del decreto.

2. Sono considerati inagibili od inabitabili i fabbricati per i quali, non sussistendo più i requisiti per il rilascio dei rispettivi certificati di agibilità od abitabilità, risultano permanentemente inidonei all'uso al quale sono destinati.

3. L'inagibilità od inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. Il contribuente, in alternativa, ha

la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni, nella quale deve indicare la sussistenza delle condizioni che rendono inagibile od inabitabile e comunque inutilizzabile l'immobile specificando la data dalla quale le stesse hanno avuto inizio, in tal caso il comune può effettuare accertamenti d'ufficio per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente adottando, ove necessario, i conseguenti provvedimenti.

4. Il contribuente ha l'obbligo di comunicare al Comune con raccomandata A.R. la data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o restauro ovvero, se antecedente, la data dalla quale l'immobile è comunque utilizzato. Tale comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dalla sopravvenuta perdita delle condizioni indicate nei commi precedenti. In caso di mancato o tardiva comunicazione, fatto salvo ogni ulteriore provvedimento, è applicata la sanzione di lire 200.000 (duecentomila).

#### **Art. 5**

##### ***Modalità di versamento***

1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lett. i) del D.Lgs. 446/97, i versamenti I.C.I. effettuati da un contitolare anche per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purché l'I.C.I. relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.

#### **Art. 6**

##### ***Fabbricato parzialmente costruito.***

1. I fabbricati parzialmente costruiti sono assoggettati all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di inizio dell'utilizzazione. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già

costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

### **Art. 6 bis**

#### ***Determinazione del valore delle aree fabbricabili***

1. L'Amministrazione, con specifico provvedimento, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio con funzioni consultive, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali componenti esterni, anche di uffici statali.

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5, articolo 5, del D.Lgs. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento (Allegato 1).

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2 del presente articolo, qualora il soggetto passivo – nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale – abbia dichiarato o definito a fini fiscali il valore dell'area in misura superiore del trenta per cento (30%) rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.

5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992.

**Art. 7**

***Accertamento per omesso, parziale  
o tardivo versamento***

**ABROGATO**

**Art. 8**

***Modalità di riscossione***

1. In aggiunta al pagamento tramite il concessionario della riscossione, il contribuente può effettuare il versamento dell'imposta tramite c/c postale intestato alla tesoreria del Comune o direttamente alla tesoreria medesima.

**CAPO II**

**SANZIONI AMMINISTRATIVE**

**Art. 9**

***Criteri applicativi***

1. Le sanzioni amministrative previste per le violazioni delle disposizioni vigenti in materia di imposta comunale sugli immobili sono applicate, entro i limiti stabiliti dall'art.14 del decreto, in conformità ai decreti legislativi 18 dicembre 1997, n. 471 e 472, e successive modificazioni, ad alla normativa di carattere regolamentare adottata in proposito dall'amministrazione comunale.

2. Nel determinare la misura della sanzione in conformità alle disposizioni richiamate nel comma precedente è tenuto particolarmente conto, oltre ai principi ed ai criteri dalle stesse indicati, di circostanze esimenti ed attenuanti al fine di incentivare gli adempimenti tardivi, anche mediante il ricorso all'applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione.

### **CAPO III**

#### **ACCERTAMENTO CON ADESIONE**

##### **Art. 10**

##### ***Oggetto dell'istituto***

1. Gli articoli che seguono disciplinano l'istituto dell'accertamento con adesione in conformità agli articoli 59, primo comma, lett. m), del D.Lgs. 15 dicembre 97, n.446, e 50 della legge 27 dicembre 97, n.449, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 97, n. 218, prevedendo fattispecie riduttive delle sanzioni in conformità con i principi desumibili dall'art.3, comma 133, lett. l) della legge 23 dicembre 96, n. 662.

2. Con l'accertamento con adesione è definito un atto di imposizione caratterizzato dall'adesione del contribuente alla quantificazione dell'imponibile da parte del Comune.

3. Il procedimento di definizione si avvia per iniziativa del Responsabile ufficio ragioneria (Resp. del servizio), oppure per iniziativa del contribuente.

##### **Art. 11**

##### ***Applicabilità***

1. L'istituto dell'accertamento con adesione può essere applicato:

a) qualora la base imponibile risulti di incerta determinazione in relazione a fatti, dati od elementi oggettivi non dipendenti direttamente da atti od omissioni attribuibili al contribuente;

b) nei casi di mancato pagamento dell'imposta, omessa presentazione della denuncia, errori od omissioni incidenti sulla determinazione dell'imposta e sul pagamento del tributo, per i quali risultino scaduti i termini per l'applicazione del ravvedimento di cui all'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 97, n. 472

2. La sussistenza dei fatti, dati od elementi oggettivi di cui alla lett. a) del precedente comma è accertata dal Responsabile dell'ufficio ragioneria (Resp. del servizio) e dallo stesso indicata nell'atto di adesione. Il valore imponibile è determinato sulla base di un'apposita relazione predisposta dallo stesso responsabile in collaborazione con l'ufficio tecnico-urbanistico dell'Ente, allegata all'atto di adesione, nella quale è indicato ogni elemento utile per la motivata determinazione del medesimo valore.

3. per le fattispecie indicate alla lett. b) del primo comma l'imposta dovuta è determinata in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili senza beneficio di ulteriori agevolazioni o riduzioni, mentre il contraddittorio di cui all'art. 15 e' limitato alla definizione della sanzione entro i limiti indicati dal primo comma del successivo art. 19

4. Per gli accertamenti avviati su iniziativa del contribuente sono applicabili, per entrambe le fattispecie di cui al precedente primo comma, le riduzioni delle sanzioni nelle misure più favorevoli allo stesso soggetto previste dal secondo comma dello stesso art. 19

5. L'accertamento con adesione non può essere applicato nei confronti del contribuente che, nei tre anni precedenti, sia incorso in altre violazione della stessa indole non definita ai sensi degli articoli 13, 16 e 17 del D.Lgs. 18 dicembre 97, n. 472 e successive modificazioni, o in dipendenza di adesione all'accertamento.

**Art.12**  
***Responsabile dell'imposta***

1. Il responsabile del servizio, come individuato dal presente regolamento, esercita, nel rispetto delle disposizioni del presente Capo e di ogni altra norma applicabile, le competenze inerenti la definizione dell'accertamento con adesione.

**Art. 13**

***Iniziativa dell'ufficio comunale competente***

1. In presenza di questioni concordabili con il contribuente, il responsabile del servizio, dopo aver predisposto l'avviso di accertamento e comunque prima di procedere alla sua notifica, invia al contribuente a mezzo raccomandata A.R. o con altro mezzo idoneo in base alla legislazione vigente, un invito a comparire contenente:

- a) l'oggetto dell'accertamento, ovvero la fattispecie impositiva;
- b) il giorno ed il luogo fissati per la comparizione del contribuente innanzi al medesimo ufficio;
- c) un'indicazione sintetica degli elementi in possesso dell'ufficio ai fini dell'accertamento.

2. L'invito a comparire ha carattere meramente informativo della possibilità di aderire. Il contribuente può accettarlo, rifiutarlo, od anche non rispondere senza che ciò comporti l'irrogazione di alcuna sanzione.

3. L'iniziativa dell'ufficio è preclusa a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento o di liquidazione dei quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza.

**Art. 14**  
***Iniziativa del contribuente***

1. Il contribuente può avviare il procedimento con la presentazione di apposita istanza al Comune:

a) in caso di accessi, ispezioni o verifiche in corso o già terminate, ma in assenza di atti impositivi già notificati o dei quali, comunque, il contribuente ne abbia avuto formale conoscenza. In tal caso il Comune invita il contribuente a presentarsi per la possibile definizione entro un termine non superiore a 90 giorni dall'invio dell'istanza, fatta salva la successiva verifica della sussistenza delle condizioni di cui al precedente art.11 per l'applicazione dell'istituto;

b) in presenza di atti impositivi notificati - o di cui, comunque, il contribuente ne abbia avuto formale conoscenza - per i quali risulti ancora possibile ricorrere presso la competente commissione provinciale. In tal caso il Comune entro 15 giorni dalla presentazione dell'istanza formula, anche telefonicamente o telematicamente, l'invito a comparire per una possibile adesione al proprio atto, fatta salva la successiva verifica della sussistenza delle condizioni di cui al precedente art. 11 per l'applicazione dell'istituto.

2. L'avvio del procedimento da parte del contribuente avviene con la presentazione tramite raccomandata A.R. od altro mezzo idoneo in base alle disposizioni vigenti, di un'apposita istanza in carta libera, in esemplare unico, indicante i dati identificativi ed il recapito, anche telefonico o telematico, dello stesso contribuente, nonché l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'imposta.

3. L'iniziativa è preclusa qualora il Comune abbia già invitato il medesimo contribuente a concordare, per l'immobile in questione, con esito negativo ovvero senza alcuna risposta entro 90 giorni dall'invio dell'avviso.

4. La presentazione dell'istanza produce l'effetto di sospendere sia i termini per l'impugnazione dell'atto impositivo sia quelli inerenti il pagamento del tributo, per un periodo di 90 giorni dalla stessa data di

presentazione. L'impugnazione dell'atto impositivo comporta rinuncia all'istanza di definizione.

## **Art. 15**

### ***Contraddittorio con il contribuente***

1. La definizione dell'accertamento con adesione avviene in sede di contraddittorio fra il contribuente o suo procuratore, ed il responsabile d'imposta.

2. In via preliminare il responsabile d'imposta procede, se già non provveduto, alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui al precedente art. 11 per l'applicazione dell'istituto, verifica dei cui esiti ne informa prontamente la controparte, eventualmente sospendendo la procedura in caso di esito negativo.

3. Il contraddittorio verte sulla definizione di quanto oggetto dell'invito a comparire ovvero dell'istanza del contribuente. La definizione del valore imponibile per le fattispecie di cui alla lett. a) del primo comma dell'art. 11, è subordinata alla preventiva acquisizione della relazione prevista dal secondo comma dello stesso articolo.

4. Di ogni incontro è redatto un verbale sintetico da cui risultino le motivazioni addotte e la documentazione prodotta dal contribuente.

## **Art. 16**

### ***Atto di adesione***

1. Nel caso in cui il contribuente ed il Comune pervengano ad un accordo su quanto oggetto del contraddittorio è redatto, a cura del responsabile d'imposta, un apposito atto di adesione in duplice esemplare, sottoscritto da entrambe le parti.

2. L'atto di adesione deve contenere:

a) l'indicazione degli elementi e della motivazione sulle quali si fonda, ed in particolare la dimostrata sussistenza delle condizioni per la sua applicazione di cui al precedente art. 11, nonché l'importo dichiarato dal contribuente, proposto dal Comune in base alla relazione di cui al secondo comma dello stesso articolo ove acquisito, e definito in contraddittorio;

b) la liquidazione del tributo dovuto, con i relativi interessi e le sanzioni applicate;

c) i termini e le modalità per effettuare i versamenti previsti.

3. Per le fattispecie di cui alla lett. a) del primo comma del precedente art. 11, all'atto di adesione è allegata la relazione di cui al secondo comma dello stesso articolo.

#### **Art. 17**

#### ***Versamento dell'importo definito***

1. Il versamento delle somme dovute per effetto dell'accertamento con adesione è eseguito entro 20 giorni dalla redazione dell'atto di cui all'articolo tramite conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune, direttamente alla tesoreria dell'Ente, tramite il concessionario del servizio di riscossione o nelle altre forme indicate dal Comune nell'atto di adesione.

2. L'accertamento con adesione si perfeziona con il versamento di quanto definito entro il termine di cui al comma precedente. Entro 10 giorni dalla data di versamento il contribuente presenta o trasmette all'ufficio competente la quietanza dell'avvenuto pagamento. A seguito dell'acquisizione della suddetta quietanza l'ufficio rilascia al contribuente copia dell'atto di adesione.

3. Nel caso di mancato pagamento entro il termine stabilito l'accordo si considera inesistente. Il contribuente potrà presentare

ricorso avverso l'atto impositivo qualora non sia decorso il termine previsto dalla legge.

4. L'ufficio comunale competente può eccezionalmente consentire il pagamento dell'importo definito in due rate di eguale importo, di cui la seconda da versare entro la fine del semestre solare successivo, senza addebito di interessi, su richiesta dell'interessato che si trovi nella seguente condizione di disagio economico-sociale:

a) soggetto senza reddito imponibile I.R.P.E.F.

5. L'importo della prima rata deve essere versata entro il termine indicato al primo comma del presente articolo. Nel caso di mancato pagamento di una rata il soggetto deve provvedere al pagamento dell'intero debito o del residuo entro trenta giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.

6. La sussistenza della condizione di cui al comma 4 è dimostrata dal soggetto interessato con la presentazione della documentazione idonea, ovvero di apposita autocertificazione che l'Amministrazione si riserva di verificare.

## **Art. 18**

### ***Effetti della definizione***

1. Il perfezionamento dell'atto di adesione comporta la definizione del rapporto tributario oggetto del procedimento di accertamento. L'accertamento definito con adesione non è soggetto ad impugnazione, non è integrabile o modificabile da parte del Comune.

2. È ammessa l'ulteriore attività accertatrice solo qualora il Comune venga a conoscenza di nuovi e sconosciuti elementi afferenti l'oggetto dell'adesione ignorati alla data di sottoscrizione dell'atto di cui all'art.16, che comportano l'accertamento di un maggior imponibile superiore ad un quinto dell'importo già definito.

**Art. 19**  
***Riduzione delle sanzioni***

1. A seguito della definizione le sanzioni per le violazioni concernenti l'oggetto dell'accertamento si applicano nella misura di un quarto del minimo previsto dalla legge, ad eccezione di quelle di cui al secondo comma.

2. Al fine di incentivare gli adempimenti tardivi dei contribuenti le sanzioni applicabili alle fattispecie di cui alla lett. b) dell'art. 11, per le quali risultano scaduti i relativi termini per l'applicazione del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni, in caso di avvio del procedimento su istanza del medesimo contribuente possono essere ulteriormente ridotte fino alle misure di cui allo stesso art. 13 di seguito indicate:

- a) ad un ottavo del minimo nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto;
- b) ad un sesto del minimo per errori ed omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo;
- c) ad un ottavo del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione.

## ALLEGATO 1

Ai sensi del comma 1, lettera g), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997, si stabilisce che il valore delle aree fabbricabili collocate all'interno delle zone individuate nel vigente piano regolatore è il seguente in riferimento alla classificazione di ciascuna zona:

### CAPOLUOGO, Fraz. VISCONTE e BONAVENTURA

Zona B.....	lire 30.000 al mq.;
Zona C.....	lire 25.000 al mq.;
Zona D.....	lire 15.000 al mq.;
Zona Agricola e Zona a vincolo cimiteriale.....	Valori Agricoli per come definiti dalla Regione
Zone destinate a parcheggio, edilizia scolastica, verde attrezzato e sport.....	lire 15.000 al mq;

### Fraz. S. ELIA e SCOPPOLISE

Zona B.....	lire 35.000 al mq.;
Zona C.....	lire 30.000 al mq.;
Zona D.....	lire 20.000 al mq.;
Zona Agricola e Zona a vincolo cimiteriale.....	Valori Agricoli per come definiti dalla Regione
Zone destinate a parcheggio, edilizia scolastica, verde attrezzato e sport.....	lire 20.000 al mq;

I valori determinati per l'anno 2000 di cui al comma 2 dell'art. 6 bis del presente regolamento valgono anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di previsione.