



**COMUNE DI GAETA**  
(Provincia di Latina)

\* \* \* \* \*

**REGOLAMENTO**

per l'applicazione dell'Imposta  
Comunale sugli Immobili  
- I.C.I. -

\* \* \* \* \*

(Approvato con deliberazione consiliare n°45 del 14/05/2008)

(Modificato con deliberazione consiliare n°105 del 20/12/2008)



**CAPO I  
PRINCIPI GENERALI**

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento	pag. 6
Articolo 2 - Finalità del Regolamento	pag. 6

**CAPO II  
DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 3 - Soggetti passivi dell'imposta	pag. 7
Articolo 4 - Area di pertinenza del fabbricato	pag. 7
Articolo 5 - Versamenti dei contitolari	pag. 8

**CAPO III  
DETERMINAZIONE DI ALIQUOTE E DETRAZIONI**

Articolo 6 - Aliquote e detrazioni	pag. 9
------------------------------------	--------

**CAPO IV  
ESENZIONI DALL'IMPOSTA**

Articolo 7 - Amministrazioni pubbliche	pag. 10
Articolo 8 - Associazioni ONLUS	pag. 10
Articolo 9 - Esenzioni ulteriori	pag. 10

**CAPO V  
AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI**

Articolo 10 - Abitazione principale	pag.11
Articolo 11 - Pertinenze dell'abitazione principale	pag.12
Articolo 12 - Comunicazioni relative alle agevolazioni	pag.12

**CAPO VI  
AREE AGRICOLE**

Articolo 13 - Criteri di riconoscimento della ruralità	pag.14
Articolo 14 - Definizione di aree fabbricabili	pag.14
Articolo 15 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili	pag.15

**CAPO VII  
FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

Articolo 16 - Criteri di riconoscimento	pag.16
Articolo 17 - Riduzione d'imposta	pag.16

**CAPO VIII  
TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE**

Articolo 18 - Termini di scadenza	pag.18
Articolo 19 - Rateizzazione dei versamenti d'imposta	pag.18

**CAPO IX  
ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

Articolo 20 - Attività di controllo	pag.21
Articolo 20 bis - Accertamento con adesione	pag.21

**CAPO X  
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Articolo 21 - Norme finali e transitorie	pag.22
--	--------

## **CAPO I**

### **PRINCIPI GENERALI**

#### **Articolo 1 - Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento è adottato ai sensi dell'art.52 del D. Lgs. 15 dicembre 1997 n° 446 e disciplina dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) in attuazione delle disposizioni contenute nell'art.59 del D. Lgs. 446/97.
2. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti norme in materia di Imposta Comunale sugli Immobili.

#### **Articolo 2 - Finalità del regolamento**

1. La potestà regolamentare del Comune in materia di imposta comunale sugli immobili è esercitata dall'ente per conseguire il miglior livello di efficienza dell'attività impositiva e la semplificazione e lo snellimento delle procedure nei rapporti con i contribuenti, nel rispetto dei principi dello Statuto del Contribuente.

**CAPO II**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Articolo 3 - Soggetti passivi dell'imposta**

1. L'imposta è dovuta da chiunque, persona fisica o giuridica, italiana o straniera, sia proprietario di immobili ovvero titolare sugli stessi di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario. Per gli immobili classificabili nel gruppo D, non iscritti in catasto, posseduti interamente 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. Per gli immobili insistenti su aree demaniali in concessione, soggetto passivo è il concessionario e, pertanto, tale soggetto è tenuto a tutti gli adempimenti richiesti dalle disposizioni del Decreto Legislativo n° 504/92.
4. A partire dal 1° gennaio 2001 sono soggetti passivi d'imposta i titolari di diritti reali di godimento a tempo parziale (multiproprietà o proprietà turnaria). In tal caso l'I.C.I. deve essere versata dall'amministratore del condominio o della comunione.

**Articolo 4 - Area di pertinenza del fabbricato**

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art.2, comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo n° 504/92, si intende l'area che, nel catasto dei fabbricati, risulta asservita al predetto fabbricato.

2. L'area di cui al comma 1) del presente articolo, anche se classificata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali od attuativi, è oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

#### **Articolo 5 - Versamenti dei contitolari**

1. Ai fini degli obblighi di versamento si considera regolarmente eseguito il versamento dell'imposta comunale sugli immobili effettuato da un contitolare, anche per conto degli altri soggetti obbligati. Si intendono pertanto sanati tutti i versamenti effettuati dai contitolari per gli anni d'imposta precedenti a quello di entrata in vigore del presente regolamento.

**CAPO III**  
**DETERMINAZIONE DI ALIQUOTE E DETRAZIONI**

**Articolo 6 - Aliquote e detrazioni**

1. La determinazione della misura delle aliquote è effettuata annualmente come previsto dall'art.6 del decreto legislativo 504/92, entro i limiti minimo e massimo stabiliti dallo stesso decreto.  
Tale competenza è riservata al Consiglio Comunale, giusta previsione di cui all'art.1- comma 156 - L.. 296/2006 (Legge Finanziaria 2007).
2. La misura della detrazione per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale è stabilita, salvo ulteriori modifiche, nella misura annua di €.103,29, oltre la detrazione di un ulteriore importo pari all'1,33 per mille della base imponibile ICI del fabbricato, giusta previsione di cui all'art.1 comma 5 L. n°244 del 24/12/2007 (Legge Finanziaria 2008).
3. Resta fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale e, conseguentemente, dall'imposta dovuta per le pertinenze può essere detratta la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

**CAPO IV**  
**ESENZIONI DALL'IMPOSTA**

**Articolo 7 - Amministrazioni pubbliche**

1. Sono esenti dall'imposta di cui all'art.7, primo comma, lettera a) del D. Lgs. 504/92 gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti e tra enti territoriali ed altri enti che siano individualmente esenti ai sensi del sopra citato art.7, primo comma, lettera a) del Decreto Legislativo n° 504/92, dalle Aziende sanitarie locali, solo se destinati esclusivamente ai propri compiti istituzionali.

**Articolo 8 - Associazioni ONLUS**

1. Sono esenti dall'imposta i fabbricati, se posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale, utilizzati solo ed esclusivamente a fini istituzionali, da associazioni non lucrative di utilità sociale - ONLUS - regolarmente iscritte nell'apposito albo di cui al Decreto Legislativo 4 dicembre 1997 n° 460.

**Articolo 9 - Esenzioni ulteriori**

1. Sono altresì esenti dall'imposta i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9.

**CAPO V**  
**AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI**

**Articolo 10 - Abitazione principale**

1. Sono considerate abitazioni principali ai fini dell'imposta comunale sugli immobili:
  - a) le abitazioni nelle quali il soggetto passivo e i suoi familiari hanno la propria residenza così come intesa ai fini anagrafici e/o la propria effettiva e stabile dimora;
  - b) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora sia utilizzata quale abitazione principale da parente di primo grado del proprietario e a condizione che l'utilizzatore non sia proprietario di immobile ad uso abitativo ovvero sia titolare sullo stesso di diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, nell'ambito del territorio comunale;
  - c) l'abitazione concessa in uso gratuito (comodato) a parenti in linea retta fino al secondo grado che la utilizzino come abitazione principale;
  - d) le abitazioni di residenza dei soci assegnatari dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
  - e) l'unica abitazione posseduta sul territorio nazionale da un soggetto residente all'estero, purchè non locata;
  - f) le abitazioni regolarmente assegnate dall'Istituto Autonomo Case Popolari;
  - g) le abitazioni possedute a titolo di proprietà o altro diritto reale da anziani disabili che abbiano acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
  - h) Le abitazioni del soggetto passivo il quale, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti

civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

#### **Articolo 11 - Pertinenze dell'abitazione principale**

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parte integrante dell'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, delle pertinenze e che queste siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.
2. Per pertinenze si intendono il garage, box o posto auto coperto o scoperto, la soffitta, la cantina e le tettoie chiuse o aperte.
3. L'abitazione principale e le pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate ai fini della determinazione del loro valore.

#### **Articolo 12 - Comunicazioni relative alle agevolazioni**

1. Per poter usufruire delle agevolazioni previste nei precedenti articoli 10 e 11 del presente Regolamento, è indispensabile che il soggetto passivo d'imposta inoltri al Comune - Settore Economico Finanziario, direttamente o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, apposita comunicazione a pena di decadenza entro il termine massimo della scadenza della seconda rata, unitamente ad autocertificazione nella quale l'obbligato al pagamento del

tributo dichiarati e specifici, sotto la propria responsabilità, il possesso di ogni singolo requisito.

2. La comunicazione di cui al comma 1 del presente articolo esplica la sua efficacia anche per gli anni successivi e fino a quando non intervengono modifiche incidenti sull'ammontare dell'imposta dovuta. Al verificarsi di tali modifiche il contribuente dovrà inoltrare relativa nuova comunicazione al Comune secondo le modalità ed i termini di cui al medesimo comma 1 del presente articolo.
3. L'Amministrazione comunale procede alla verifica dei dati indicati nelle comunicazioni di cui al comma 1 del presente articolo: nel caso di dichiarazioni non veritiere il dichiarante, oltre ad essere soggetto alle sanzioni penali di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n° 445, decadrà dai benefici illegittimamente conseguiti.

**CAPO VI**  
**AREE AGRICOLE ED AREE FABBRICABILI**

**Articolo 13 - Criteri di riconoscimento della ruralità**

1. Agli effetti dell'applicazione dell'art.9 del Decreto Legislativo n°504/92 si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli le persone fisiche che posseggono i seguenti requisiti:
  - a) iscrizione negli elenchi previsti dall'art.11 della legge 9 gennaio 1963, n°9 e assoggettazione al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, così come previsto dall'art.58 - comma 2 - del D. Lgs. n°446/97;
  - b) reddito lordo complessivo del nucleo familiare del soggetto passivo, così come inteso ai fini anagrafici, derivante dall'attività agricola nella misura di almeno il 51% del totale.
2. La cancellazione dai predetti elenchi produce effetto, ai fini I.C.I., a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.
3. L'iscrizione negli elenchi ed agli istituti previdenziali è accertata d'ufficio, ove necessario, ai sensi delle disposizioni vigenti.

**Articolo 14 - Definizione di aree fabbricabili**

1. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti ovvero adottati anche se non ancora approvati, od in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità dall'art.5 del D.L. 11 luglio 1992 convertito nella Legge 8 agosto 1992 n°359.

2. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

#### **Articolo 15 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. L'ufficio tributi, sentiti gli uffici comunali competenti ed acquisiti utili elementi dagli uffici finanziari dello Stato, predispone proposta di deliberazione, da sottoporre all'esame dell'organo competente, contenente valori medi venali in comune commercio, per zone omogenee, delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
2. Non si fa luogo ad accertamento del maggior valore delle aree fabbricabili nel caso in cui l'imposta dovuta per le aree stesse risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella deliberazione prevista dal precedente comma.
3. Fino all'adozione della deliberazione di cui sopra, che dovrà essere sottoposta a revisione annuale, l'imposta verrà applicata sul valore delle aree fabbricabili determinato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Decreto Legislativo n° 504/92.

**CAPO VII**  
**FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

**Articolo 16 - Criteri di riconoscimento**

1. Si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati o le unità immobiliari:
  - a) per i quali è stata emessa ordinanza sindacale e/o dirigenziale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
  - b) nei quali solai, tetti di copertura, muri, pilastri od altre strutture verticali e orizzontali hanno subito gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone.
2. L'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti di fornitura di acqua, gas, luce elettrica, fognature.
4. L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale competente e dalla Azienda Sanitaria Locale, secondo le rispettive competenze con spesa a carico del proprietario che ne allega idonea documentazione alla dichiarazione I.C.I. oppure con una dichiarazione sostitutiva, da parte del contribuente, redatta ai sensi della legge n° 127/97 art.3, comma 10, che attesti l'esistenza delle condizioni suddette, anch'essa da allegare alla dichiarazione I.C.I..
5. L'Amministrazione comunale si riserva di accertare la sussistenza dei suddetti requisiti mediante l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Azienda Sanitaria Locale ovvero mediante propri tecnici o liberi professionisti all'uopo incaricati.

**Articolo 17 - Riduzione d'imposta**

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

**CAPO VIII**  
**TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE**

**Articolo 18 - Termini di scadenza**

1. Il termine per la presentazione delle dichiarazioni è quello stabilito dalla legge, cioè entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la variazione ha avuto luogo.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

2. La dichiarazione già presentata per gli anni precedenti ha effetto anche per gli anni successivi, purchè non si verificano variazioni dei dati ed elementi dichiarati cui ne consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a comunicare le variazioni intervenute entro i termini di cui al comma 1.

**Articolo 19 - Rateizzazione dei versamenti di imposta.**

1. Ai sensi dell'art.59, comma 1, lettera o), del D. Lgs. n°446/97, su richiesta dell'interessato, il Funzionario Responsabile dell'imposta può stabilire, con proprio provvedimento, la rateizzazione di un avviso di accertamento in scadenza, secondo le modalità indicate nei successivi commi.
2. La rateizzazione dei versamenti di imposta di cui al comma 1, è effettuata secondo le modalità indicate nei commi 3 e 4 del presente articolo e per

importi complessivamente dovuti, comprensivi di sanzioni ed interessi, non inferiori ad euro 258,23.

3. Per le persone fisiche il numero massimo delle rate mensili (di pari importo) è determinato da un coefficiente di rateizzazione (y) calcolato sulla base dei seguenti parametri:
- a) il reddito complessivo del nucleo familiare;
  - b) il numero dei componenti del nucleo familiare;
  - c) l'importo complessivamente dovuto, comprensivo di interessi e sanzioni.

Il coefficiente di rateizzazione (y) è pari al rapporto tra il reddito complessivo del nucleo familiare (a) ed il numero dei componenti del nucleo familiare (b), successivamente diviso per l'importo complessivamente dovuto (c):

$$y = (a:b)/c$$

Sulla base di tale operazione, il numero di rate mensili concedibili risulta così determinato:

- 6 rate in caso di coefficiente di rateizzazione (y) superiore ad 8;
- 12 rate in caso di coefficiente di rateizzazione (y) compreso tra 3 e 7,999;
- 24 rate in caso di coefficiente di rateizzazione (y) compreso tra 0 e 2,999;

Il nucleo familiare si intende composto dal richiedente, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato (anche se fiscalmente non a carico), dai figli e da altri familiari a carico (con reddito annuo non superiore a 2.840 euro).

La sussistenza delle condizioni di cui al presente comma è dimostrata dal soggetto interessato con la

presentazione di idonea documentazione ovvero da apposita autocertificazione che l'Amministrazione si riserva di verificare.

Per quanto riguarda gli avvisi di accertamento notificati nell'anno 2008, il numero di rate mensili concedibili risulta così determinato:

- 12 rate in caso di coefficiente di rateizzazione (y) superiore ad 8;
- 24 rate in caso di coefficiente di rateizzazione (y) compreso tra 3 e 7,999;
- 48 rate in caso di coefficiente di rateizzazione (y) compreso tra 0 e 2,999;

4. Per le persone giuridiche è possibile presentare istanza di rateizzazione solo per importi dovuti comprensivi di sanzioni ed interessi pari o superiori a 1.000,00 euro, in base al seguente piano di rateizzazione:
  - 6 rate bimestrali, di pari importo, per importi complessivamente dovuti compresi tra 1.000,00 e 10.000,00 euro;
  - 12 rate bimestrali, di pari importo, per importi complessivamente dovuti superiori a 10.000,00 euro.
5. Non si dà luogo né a differimenti né a rateizzazioni nei casi di versamenti ordinari dell'imposta.
6. Nel caso di mancato pagamento di non più di due rate, anche non consecutive, il contribuente decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro trenta giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.
7. Sull'importo delle somme dilazionate, sono dovuti gli interessi al saggio legale, con maturazione giorno per giorno; ove il versamento della prima rata avvenga entro il termine previsto per il pagamento in via ordinaria, gli interessi sono dovuti solamente sulle restanti rate.
8. Viene determinato in euro 25.822 il limite oltre il quale è obbligatorio prestare apposita garanzia (polizza fideiussoria o fideiussione bancaria) a copertura del relativo debito, oggetto di rateizzazione.
9. In caso di accertamento con adesione, in luogo del presente articolo, si applica la disciplina prevista dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n. 218.

**CAPO IX**  
**ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

**Articolo 20 - Attività di controllo**

1. La Giunta Comunale, in sede di approvazione del PEG, definisce le azioni di controllo secondo criteri selettivi individuati di volta in volta e per annualità d'imposta, sulla base di indicatori di evasione ed elusione per le diverse tipologie di immobili.
2. Ai sensi dell'art.52 e 59, comma 1, lett. p) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n° 446 al personale addetto alle attività di gestione, controllo ed accertamento dell'I.C.I. è riservata, a titolo di compenso incentivante in aggiunta ai compensi previsti dal C.C.N.L., una quota da conteggiare sugli importi incassati nell'anno precedente a seguito dell'attività di accertamento e controllo, stabilita di volta in volta dalla Giunta Comunale. In dette quote riservate vengono compresi anche gli oneri fiscali e previdenziali a carico del Comune, secondo criteri generali predeterminati dalla stessa, sentita la Commissione Bilancio.

**Articolo 20 bis - Accertamento con adesione**

1. E' introdotto, al fine di semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento e potenziare l'attività di controllo sostanziale, l'istituto dell'accertamento con adesione così come disciplinato dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n. 218 e successive modificazioni.

**CAPO X**  
**DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

**Art. 21 - Norme finali e transitorie**

1. In sede di prima applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione di cui all'articolo 20 bis, ed in conformità a quanto disposto dalla deliberazione consiliare n. 98/08, i termini di scadenza degli avvisi di accertamento notificati ai contribuenti entro il 31.12.2008, sono prorogati al 28 febbraio 2009 qualora scadenti prima di tale data.

Il presente regolamento esplica la sua efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2009.