

Al Sindaco

Al Responsabile dell'Ufficio Tributi  
del Comune di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

##### *- Il valore delle aree fabbricabili nelle procedure fallimentari*

L'articolo 5, c.5, del D.Lgs. n.504/1992, stabilisce che, ai fini della determinazione della base imponibile, il valore venale delle aree fabbricabili è costituito da quello "venale in comune commercio" e fissa una serie di parametri cui fare riferimento per individuare detto valore. Per la Sezione tributaria della Corte di Cassazione (28 aprile – 24 settembre 2003 n.14148) tali parametri non possono ritenersi esclusivi od esaustivi poiché altri possono in via alternativa essere applicati purché adeguati ed idonei alla individuazione del predetto valore commerciale.

Per tale motivo è stato ritenuta legittima la considerazione del prezzo finale di aggiudicazione di aree fabbricabili vendute nell'ambito di un procedimento di liquidazione fallimentare, come base imponibile dichiarata dal curatore fallimentare ai fini ICI, tenuto conto che la procedura fallimentare è rivolta a perseguire interessi di carattere pubblico ed a consentire ai creditori di recuperare (in regime di concorsualità) quanto più possibile dei propri crediti, oltre ad essere gestita da organi pubblici (con garanzia di imparzialità).

Inoltre Suprema Corte ha considerato che la procedura di vendita all'incanto dei beni assicura il conseguimento del loro miglior prezzo possibile, tanto che a tal fine:

- i beni sono sottoposti a stima da parte di un perito per la fissazione del prezzo base d'asta, per garantire che gli immobili siano posti in vendita ad un prezzo corrispondente a quello effettivo di mercato, obiettivo perseguito anche dal meccanismo dell'asta pubblica rivolta a realizzare il massimo rialzo possibile del prezzo;
- in caso di aggiudicazione ad un prezzo ritenuto troppo basso il giudice delegato può disporre la sospensione della vendita, mentre è consentito ad altri soggetti non partecipanti all'asta di proporre un aumento di un sesto rispetto al prezzo di aggiudicazione.

*- Immobili posseduti dalle Agenzie territoriali per la casa – Ater (ex Iacp)*

L'applicazione dell'ICI sugli immobili posseduti dagli ex Istituti autonomi case popolari è una questione ormai da lungo tempo oggetto di pronunce giurisprudenziali e ministeriali. Vale la pena ricordare che – a fronte di diverse interpretazioni che ritenevano esenti tali immobili – la Corte Costituzionale ha più volte (sentenze 11 giugno – 7 ottobre 1993 n.370, 28 marzo – 12 aprile 1996 n.113, e 24 marzo – 2 aprile 1999 n.119) dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale relativamente al pagamento dell'imposta da parte di detti Istituti, e che il Ministero delle finanze precisò che gli alloggi ERP di proprietà statale rientravano nell'ambito di applicazione ICI (cfr. circolare 26 novembre 1993 n.35), mentre gli stessi Istituti non potevano godere di alcuna esenzione (cfr. R.M. 7 maggio 1997 n.105/E), tant'è che il quarto comma dell'art.8 del D.Lgs. n.504/1992, come modificato dall'art.3, c.55, della legge n.662/1996, ha disposto l'applicazione della detrazione per l'abitazione principale anche per gli alloggi regolarmente assegnati dai medesimi Istituti.

Sulla questione è adesso intervenuta la Corte di Cassazione (sez. tributaria, 17 giugno – 4 dicembre 2003 n.18549) rilevando che gli immobili posseduti dalle Ater (ex Iacp) e destinati a locazione per i meno abbienti, non sono direttamente utilizzati dalle medesime Agenzie, mentre il loro godimento da parte dei predetti soggetti è pur sempre assoggettato al pagamento di un canone (seppur inferiore a quello di mercato) remunerativo del capitale investito. Tali enti, infatti, con il monte pigioni hanno il

dovere di retribuire il capitale investito nonché di far fronte a tutte le spese di amministrazione, riparazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria degli stessi immobili, ivi compreso quanto dovuto per tributi erariali e locali ai sensi del R.D. n.1165/1938, previsione che lascia intendere l'esistenza di un principio di indifferenza del trattamento tributario rispetto alle finalità ed agli scopi che caratterizzano l'attività delle medesime Agenzie.

La Corte di Cassazione ha quindi ritenuto che non ricorrano i due estremi per l'esenzione ICI degli immobili in oggetto, poiché non sussiste né l'utilizzazione diretta degli alloggi da parte dell'ente pubblico possessore né la loro esclusiva destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito. Con detta pronuncia dovrebbe, pertanto, trovare definitiva conclusione una questione che, come visto, è sorta con la prima applicazione dell'imposta comunale.

#### LA TASSA OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

##### *- Le aree concesse a parcheggio pubblico*

Il possesso di un area pubblica destinata a parcheggio dall'ente locale proprietario costituisce il presupposto necessario per l'esercizio sul suolo dell'attività corrispondente alla sua destinazione da parte del soggetto che ne ha avuto la concessione. Le disposizioni contenute nell'atto concessorio e nell'eventuale disciplinare stipulato dalle parti (che ne disciplinano in concreto l'utilizzo) si configurano come modalità di svolgimento dell'attività e non come limiti all'utilizzo.

Ciò precisato, la Corte di Cassazione (sez. tributaria, 17 giugno – 4 dicembre 2003 n.18550) ha escluso che per l'attività di parcheggio pubblico da svolgersi (su area appartenente ad un ente locale) secondo tariffe predeterminate da parte della stessa amministrazione territoriali siano rinvenibili gli elementi per concedere l'esenzione dalla Tosap. L'area è, infatti, pur sempre destinata ad un'utilizzazione eccezionale e particolare che legittima l'applicazione della tassa ai sensi degli artt. 38 e 39 del D.Lgs. n.507/1993, e secondo il regime tariffario dettato per le occupazioni temporanee e permanenti, poiché la predeterminazione delle tariffe di parcheggio e gli oneri gravanti sul concessionario non valgono ad escludere lo specifico vantaggio

di quest'ultimo che, d'altra parte, esercita una tipica attività d'impresa alla quale è naturalmente connesso il fine di lucro, per cui ne deve pur ritrarre un beneficio economico.

Sempre in tema di aree pubbliche destinate a parcheggio, la Corte di Cassazione (sez. tributaria 17 giugno – 4 dicembre 2003 n.18544) ha ritenuto non applicabile il beneficio della riduzione dell'80% della Tosap (prevista per le occupazioni poste in essere con installazioni di attrazioni e divertimento dello spettacolo viaggiante ed applicabile anche ai parchi di divertimento) per un'area contigua ad un parco divertimenti, assoggettata a servitù di uso pubblico e destinata, appunto, a parcheggio. La riduzione è limitata, infatti, all'estensione del parco divertimenti che determini la sottrazione all'uso pubblico di un area appartenente all'ente locale: il criterio di stretta interpretazione delle agevolazioni tributarie non consente, quindi, di ricomprendere nel regime agevolativi di cui all'art.45, c.5, D.Lgs. n.507/1993, aree ulteriori e diverse da quelle sulle quali insistono le installazioni degli spettacoli o dei parchi, salvo che non siano organicamente funzionali alla gestione tecnico-amministrativa ed alla manutenzione dei loro impianti.

Secondo la Corte l'esistenza di un vincolo pertinenziale tra la superficie privata sulla quale insiste il parco e l'area contigua assoggettata a servitù di uso pubblico comunale e adibita a parcheggio dal gestore dello stesso parco, non è di per sé idonea a derogare all'ordinaria tariffa dell'occupazione stabilita per legge, posto che il suolo pubblico non viene interessato dagli impianti o dai servizi essenziali al loro funzionamento collocati (nella fattispecie in esame) all'interno del parco

*- Occupazione di immobile appartenente al demanio comunale*

Un immobile destinato ad usi pubblici e perciò facente parte del patrimonio indisponibile del Comune non perde tale qualità – e non è acquisito al patrimonio disponibile dell'ente – per il solo fatto del mancato utilizzo da lungo tempo: la sdemanializzazione tacita è ravvisabile solo in presenza di atti e fatti che evidenzino in maniera inequivocabile la volontà della pubblica amministrazione di sottrarre il

bene medesimo a tale destinazione e di rinunciare definitivamente al suo ripristino (in tal senso Corte di Cassazione, sez. unite, 26 luglio 2002 n.11101).

In considerazione di tale principio la Corte di Cassazione (sez. tributaria, 16 giugno – 12 dicembre 2003 n.19083) ha ritenuto che l'occupazione (con materiali ed attrezzature edili) di un edificio comunale destinato in passato a scuola – ed oggetto di una ristrutturazione in fieri per adibirla a casa anziani – sia comunque soggetta alla Tosap ai sensi dell'art.38 del D.Lgs. n.507/1993, contrariamente a quanto già considerato dalla Commissione tributaria regionale.

Con i migliori saluti.

Gennaio 2004