

Al Sindaco
Al Responsabile dell'Ufficio Tributi
del Comune di _____

IL DIFFERIMENTO DEI TERMINI PER L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO 2005 E PER LA LIQUIDAZIONE ICI

Con la legge 1° marzo 2005 n.26, di conversione del D.L. 31 dicembre 2004 n.314, marzo 2003 n.50, sono state introdotte alcune disposizioni d'interesse per la fiscalità locale. In particolare si evidenziano:

- l'art.1, con il quel è stato ulteriormente differito al 31 marzo 2005 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2005 e degli altri atti allo stesso correlati;
- l'art.1-quater, per il quale, in deroga alle disposizioni della legge n.212/2000 (Statuto del contribuente), i termini per la liquidazione dell'ICI che scadono (ossia che sono scaduti) il 31 dicembre 2004 sono prorogati al 31 dicembre 2005 limitatamente alle annualità d'imposta 2000 e successive. Tale proroga si correla e completa quella recata dalla Finanziaria 2005 che aveva interessato la sola attività d'accertamento.

LA REVISIONE PARZIALE DEL CLASSAMENTO DELLE MICROZONE AI SENSI DELLA FINANZIARIA 2005

Con la determinazione 16 febbraio 2005 (in G.U. 18.2.1005 n.40), il Direttore dell'Agenzia del territorio, in attuazione dell'art.1, c.335, della legge n.311/2004, ha determinato le modalità operative per l'aggiornamento del valore medio di mercato delle microzone omogenee e la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari nelle stesse ubicate, nonché per la

rideterminazione della rendita delle unità immobiliari non più coerenti con i classamenti catastali.

L'Agenzia del territorio, nelle linee guida per l'applicazione del citato provvedimento, spiega che per applicare la nuova metodologia occorre: determinare il rapporto tra valore medio di mercato ed il corrispondente valore medio catastale relativo (sia della singola microzona che del loro insieme, ossia dell'intero territorio comunale); selezionare la microzona che mostra una significativa anomalia in termini di scostamento fra i due valori rispetto a quello mediamente riscontrato per l'intero insieme. Precondizione per poter attivare il procedimento è la suddivisione del territorio comunale in almeno tre microzone omogenee.

Ai fini di quanto sopra occorre considerare, dunque, il rapporto fra valore medio di mercato aggiornato secondo il provvedimento del 16 febbraio u.s., ed il valore medio catastale ai fini dell'ICI; quest'ultimo è pari al valore unitario per mq. di superficie ottenuto come quoziente tra la sommatoria dei valori costituenti la base imponibile ICI per le unità immobiliari ubicate nella microzona, e la superficie complessiva dei medesimi immobili desunta dalla banca dati catastale in forma diretta o indiretta attraverso il vano medio.

La revisione parziale del classamento può essere attivata per le microzone in cui il rapporto si discosta significativamente dal suo valore medio (riferito a tutte le microzone comunali), cioè si discosta per non meno del 35%.

L'Agenzia predispone i dati ed i rapporti per il 2005 entro il prossimo luglio, che saranno resi disponibili ai Comuni nei successivi 30 giorni. Le operazioni di revisione parziale del classamento sono richieste dai Comuni mediante istanza da presentare al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia.

La stessa Agenzia, con circolare 10 febbraio 2005 n.2/T, ha definito lo schema tipo di convenzione per la riutilizzazione commerciale dei documenti,

dei dati e delle informazioni catastali ed ipotecati in attuazione dei commi 367 e seguenti della Finanziaria 2005. Si rammenta che tali disposizioni hanno introdotto un generale divieto di riutilizzazione commerciale dei predetti dati e documenti, che può essere derogato soltanto se il riutilizzo è effettuato in conformità a specifiche convenzioni stipulate con l’Agenzia.

L’IMPONIBILITÀ AI FINI ICI DELLE AREE EDIFICABILI

La tassabilità delle aree fabbricabili ai fini ICI è argomento sul cui inquadramento si sono formati diversi, e spesso contrastanti, indirizzi interpretativi. Sull’argomento è recentemente (16 novembre 2004 n.36839) intervenuta la sezione tributaria della Corte di Cassazione, con un pronunciamento che è certamente destinato a costituire il punto di riferimento sulla questione, tanto risulta chiaro e puntuale.

La Suprema Corte, evidenziando che l’art.2 del D.Lgs. n.504/1992 definisce l’area fabbricabile come *“l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generale (PRG) o attuativi (piani particolareggiati o di lottizzazione) ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione”*, incentra la sua attenzione sulle aree che hanno *“possibilità legali ed effettive di edificazione”*: per la Corte *“la distinzione prevista dalla legge, in modo così preciso e minuzioso, tra strumenti urbanistici generali o attuativi, con l’aggiunta della possibilità effettiva di edificazione è stata necessaria perché non tutti i terreni compresi nel PRG sono immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio per i motivi appresso indicati. Per intendere tale necessità bisogna fare riferimento alla legge urbanistica ed in particolare al D.M. 2 aprile 1968 del LL.PP., da applicare ai PRG, ai piani particolareggiati, ai regolamenti edilizi, alle revisioni degli strumenti urbanistici ecc., e che suddivide e classifica il territorio in zone omogenee, ai sensi e per gli effetti dell’art.17 della legge 6 agosto 1967 n.765.*

Da tale ripartizione in zone omogenee discende, poi, in sede di previsione delle norme tecniche di attuazione (NTA) dei PRG, la possibilità di utilizzare

immediatamente a scopo edificatorio quei terreni riportati nello strumento urbanistico generale nelle zone A) (centri storici), o zone B) (zone di completamento), per i quali il rilascio della concessione edilizia non deve attendere l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, ..., perché trattasi di zone già urbanizzate (Cons. Stato, sez.4 n.3253 dell'11.06.2002 n.5721/2001), mentre per le zone C) (inedificate, destinate a nuovi complessi), con necessità di opere di urbanizzazione, e per le altre zone non urbanizzate, per potere ottenere la concessione edilizia, e, quindi, per potere effettivamente edificare, è necessario attendere l'approvazione dei piani attuativi (piani particolareggiati o di lottizzazione) – adozione da parte del Comune ed approvazione da parte della Regione – atto complesso – per cui, fino a quando tali strumenti urbanistici non saranno perfetti, quei terreni non possono essere “utilizzati a scopo edificatorio”. Solo con l'approvazione definitiva di quegli strumenti urbanistici e la costruzione, almeno, delle opere di urbanizzazione primaria (strade, acqua, fognature, illuminazione) è possibile individuare le aree effettivamente destinate ad insediamenti residenziali, utilizzabili a scopo edificatorio, dove, quindi, si potrà legalmente costruire, e laddove la edificabilità è vietata, perché, per esempio, una parte di quella zona, compresa nel PRG, è stata destinata a verde pubblico, a strade, parcheggi, attività collettive, spazi pubblici, ecc. (...) Di conseguenza solo dopo l'approvazione dei piani attuativi si saprà quale parte di quelle aree è destinata effettivamente all'edificazione residenziale e quale è vincolata per usi pubblici.”

In base a tali considerazioni si perviene all'inquadramento tributario delle aree in questione: “è evidente che il legislatore ha voluto sottoporre ad imposta, con base imponibile diversa, quelle aree immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, con possibilità effettiva di rilascio di concessione edilizia al momento dell'imposizione fiscale, distinguendo tra zone urbanizzate, per le quali è consentito il rilascio di concessione edilizia in base al PRG, ancora prima dell'approvazione dei piani attuativi, e quelle che, non trovandosi in tale situazione anche se comprese nei PRG, devono attendere i piani particolareggiati

o di piani di lottizzazione per potere ottenere tale concessione.”

Conseguentemente:

- per le prime è stato previsto che la base imponibile sia determinata in relazione al valore reale, in quanto la utilizzazione a scopo edificatorio è attuale e non rinviata all'adozione e successiva approvazione regionale dei provvedimenti attuativi;

- per le seconde il proprietario non ha nessun vantaggio aggiuntivo rispetto alla situazione preesistente, e non vi è dunque alcun motivo per considerare una base imponibile differente rispetto al terreno agricolo, tenuto conto che la ratio della norma è quella di colpire la plusvalenza che il predetto proprietario ottiene con la concreta possibilità di costruire. Alla stessa conclusione si deve giungere allorché, in seguito a variante in itinere dello strumento urbanistico, la concessione edilizia venga sospesa in applicazione delle norme di salvaguardia previste dalla legge n.1902/1952, cioè di misure legali cautelative in grado di impedire l'edificazione.

Cordiali saluti.

Febbraio 2005