

Al Sindaco

Al Responsabile dell'Ufficio Tributi

del Comune di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### I TRASFERIMENTI ERARIALI COMPENSATIVI DELL'ESENZIONE ICI DEGLI ORATORI

L'art. 2, comma 1, della legge n. 206/2003, considera pertinenze degli edifici di culto, gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, sottraendoli di fatto all'imposizione ICI. Il secondo comma dello stesso articolo prevede che le conseguenti minori entrate, ragguagliate per ciascun comune al corrispondente gettito dell'imposta comunale sugli immobili riscosso nell'anno 2002, sono rimborsate al Comune dallo Stato secondo modalità da stabilire con apposito decreto ministeriale.

Con D.M. 25 maggio 2005 sono state così fissate le modalità operative per la determinazione dei trasferimenti erariali compensativi ai Comuni. Le minori entrate sono determinate tenendo conto del fatto che l'esenzione opera per l'anno 2003 dal 21 agosto 2003, data di entrata in vigore della legge 1° agosto 2003, n. 206, mentre per gli anni 2004 e successivi spiega effetti per l'intera annualità di imposta. Le minori entrate sono integralmente rimborsate ai comuni dallo Stato sulla base dei dati desumibili da un'apposita certificazione redatta sulla base del modello allegato al decreto e sottoscritto dal responsabile del tributo e dal responsabile del servizio finanziario del Comune, i quali attestano che gli importi ivi contenuti sono riferiti esclusivamente alle minori entrate derivanti dall'attuazione delle disposizioni sopra richiamate. Nel caso in cui l'ente abbia affidato a terzi l'accertamento e/o la riscossione ICI a norma dell'art. 52, c.5, del D.Lgs. n. 446/1997, la trasmissione della certificazione è comunque effettuata dal Comune.

## VERSAMENTO QUOTA COMUNALE OBLAZIONE CONDONO EDILIZIO

L'art.32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, nell'ambito dell'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio e della definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali, ha definito misure di oblazione dei medesimi illeciti (cd. condono edilizio). In questo contesto, al fine di incentivare la definizione da parte dei comuni delle domande di sanatoria per gli abusi edilizi, è previsto che il 50 per cento delle somme riscosse a titolo di conguaglio dell'oblazione sia devoluto ai comuni interessati.

Con D.M. 18 febbraio 2005 sono state stabilite le modalità di applicazione di tale devoluzione, prevedendo che una quota pari al 50 per cento della somma dovuta a conguaglio dell'oblazione per la sanatoria degli abusi edilizi sia versata dal richiedente la sanatoria direttamente al Comune interessato secondo le modalità stabilite dallo stesso ente. Quest'ultimo dovrà quindi definire, con apposito provvedimento amministrativo, le modalità di versamento rese disponibili ai cittadini, e comunicarle agli stessi.

La restante quota pari al 50 per cento della somma dovuta a titolo di conguaglio dell'oblazione di pertinenza dell'erario deve essere, invece, versata con le modalità stabilite dal decreto ministeriale 14 gennaio 2004.

## GLI INDIRIZZI GIURISPRUDENZIALI PIÙ RECENTI IN MATERIA DI ICI

### **Aree pertinenti a fabbricati industriali**

La giurisprudenza di merito (comm. prov. Reggio Emilia, sez. I, 10 febbraio – 23 febbraio 2005 n.2) si è pronunciata in merito al trattamento ai fini ICI delle aree pertinenti a fabbricati industriali. Nel caso di cui trattasi la pronuncia ha interessato capannoni ed aree destinate a magazzini, utilizzati esclusivamente per attività aziendali; in particolare le aree risultano di superficie particolarmente significativa e distintamente iscritte a catasto.

L'ente impositore ha sostenuto che stante la rilevante superficie e la distinta iscrizione catastale, l'area di cui trattasi doveva considerarsi autonoma.

La Commissione provinciale ha esaminato, invece, il nesso funzionale fra le aree ed i capannoni industriali in ragione dell'attività aziendale svolta, e più in particolare se sussistesse una continuità produttiva, ovvero organizzativa nell'utilizzo di dette aree in funzione, appunto, dell'attività economica intrapresa. Stante l'avvenuto accertamento di tale nesso funzionale (le aree risultano adibite a deposito all'aperto dei materiali edili prodotti nei capannoni), l'organo giurisdizionale ha riconosciuto la sussistenza della pertinenzialità: "perché si affermi l'esistenza di un rapporto pertinenziale occorre accertare la sussistenza di due elementi, quello oggettivo e quello soggettivo, che danno vita al rapporto di pertinenza. L'elemento oggettivo è costituito dalla destinazione durevole e funzionale di servizio tra una cosa ed un'altra di maggiore importanza (principale), per il migliore uso di quest'ultima, senza che sia necessaria una unione materiale, né che sia costituita una dipendenza assoluta. L'elemento soggettivo è dato dalla volontà del proprietario della cosa principale o di chi abbia sulla medesima un diritto reale, diretta a porre la pertinenza di complementarietà o strumentalità funzionale con la cosa principale. Nel caso in esame sono soddisfatti questi due elementi."

La stessa pronuncia esamina, inoltre, il rapporto (di particolare interesse) con il frazionamento catastale intercorso, rifacendosi all'indirizzo giurisprudenziale della Corte di Cassazione: "Rimane, quindi, ininfluenza ai fini dell'imposizione il frazionamento ... Ai fini dell'imposizione si deve tenere conto della situazione fattuale. Giova ricordare che la Corte di Cassazione (sez. V, sentenza n.19375 del 17 dicembre 2003) ha chiarito, esaminando un caso analogo, che il mero frazionamento di un'area non comporta necessariamente ed automaticamente una modifica della sua destinazione d'uso e della sua natura pertinenziale. Infatti, ad avviso della Corte, l'art.2 del D.Lgs. n.504 del 1992, laddove chiarisce che, ai soli fini ICI, *"per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano,*

*considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza...*", in tal modo escludendo l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, non può che adoperare il termine "pertinenza" in senso tecnico, con implicito riferimento alla definizione che delle pertinenze il Codice civile fornisce all'art.817. Tale definizione inequivocabilmente fonda l'attribuzione della natura pertinenziale della cosa, sulla sua condizione fattuale, vale a dire sulla sua destinazione effettiva e concreta, rendendo del tutto irrilevanti circostanze, come appunto l'intervenuto frazionamento dell'area, di rilievo esclusivamente formale."

### **L'imponibilità ed il certificato di abitabilità dell'immobile**

Sul rapporto fra sussistenza dell'imponibilità ICI per immobili di nuova costruzione e rilascio del certificato di abitabilità si è recentemente pronunciata la Corte di Cassazione (sez. trib., 15 aprile 2005 n.7905).

Al riguardo occorre fare riferimento all'art.2 del D.Lgs. n.504/1992, per il quale il fabbricato nuovo risulta imponibile quando sono stati ultimati i lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, dalla data della sua utilizzazione; la regola è ribadita dal sesto comma del successivo art.6. In buona sostanza l'evento decisivo ai fini impositivi è rappresentato dall'ultimazione o dall'utilizzo dell'immobile, vale a dire dal momento della sua esistenza fisica. Da questo punto di vista non assume rilevanza il rilascio del certificato di abitabilità, dal momento che esso attesta l'idoneità igienico-sanitaria del fabbricato, atta a consentirne l'uso, che però non incide sulla sua esistenza; come osservato dall'ente impositore, l'imposta è dovuta anche per fabbricati abusivi che, quindi, non possono ottenere l'abitabilità.

Si rileva che fintanto che il fabbricato non è ultimato, o di fatto utilizzato, il contribuente è tenuto a versare l'imposta sul valore del fabbricato in corso d'opera.

La Suprema Corte ha accolto la tesi dell'ente impositore: “appare chiaro che l'imposta è dovuta per il solo fatto che sia stata dichiarata l'ultimazione del manufatto e si sia provveduto al suo accatastamento, restando estraneo alla sfera attinente al rapporto tributario tutto quanto afferisce alla effettiva abitabilità del bene stesso, ovvero alle sue caratteristiche igienico-sanitarie. (...) La definizione del procedimento che attiene alla verifica dell'abitabilità resta estranea al rapporto tributario, incidendo sull'uso effettivo del fabbricato che la norma tributaria non ha inserito fra i requisiti postulati per l'applicazione dell'imposta.”

Con i migliori saluti.

Giugno 2005