



COMUNE DI SOMMATINO
Città delle Zolfare
(Provincia di Caltanissetta)
AREA TECNICA



Allegati: 02

Prot. 3697

Sommatino lì 03 aprile 2013

Oggetto: Documento ricognitivo per l'identificazione delle fattispecie impositive e dei criteri di determinazione della base imponibile per la tassazione delle aree edificabili ai fini dell'I.C.I. Presupposti legali dell'I.C.I. per la tassabilità delle aree fabbricabili. Individuazione delle fattispecie non assoggettabili ad imposta.

Al Responsabile della P.O. n° 2
AREA FINANZIARIA
(Rag. Ortolano Maria)
SEDE

E, p.c.

Al Sig. Sindaco
(Dott. Salvatore C. Sanfilippo)
SEDE

All'Assessore al Bilancio
(Rag. Calogero Cellauo)
SEDE

Con Decreto Legislativo n. 504/1992 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). L'imposta, che è dovuta al Comune sul cui territorio sono situati gli immobili, ha per oggetto i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli. Fatto generatore del tributo (art.1 D.Lgs. 504/92) è il possesso – a titolo di proprietà o di uno dei diritti reali di godimento di cui all'art. 3 del citato decreto – di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, situati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi gli immobili strumentali all'esercizio dell'attività professionale, artigianale o imprenditoriale, nonché quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

L'art.2 lett. b) del D.Lgs. 504/92 fornisce la definizione di area fabbricabile: “per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”.

Secondo quanto stabilisce l'art. 5 del Regolamento I.C.I., sono considerati tuttavia non fabbricabili - in forza di una fictio iuris posta direttamente dalla legge e nonostante la previsione urbanistica - i terreni posseduti e condotti da soggetti coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplichino la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

Al riguardo si evidenzia come la Suprema Corte, ancora da ultimo chiamata a pronunciarsi in relazione a fattispecie implicanti la possibile applicazione dell'art.2 lett. b) del D.Lgs. 504/92 (Cass. Sez. Trib., 17 dicembre 2004 N. 21728), abbia richiesto la prova rigorosa ed inconfutabile dell'effettività della coltivazione del fondo (oltre che di tutti i requisiti previsti dalla L. 153/75), onere probatorio posto a carico di colui che invoca il beneficio fiscale, ovverosia il contribuente.

ESENZIONI ed ESCLUSIONI

L'art.7, D.Lgs. n.504/1992 prevede alcuni casi di esenzione ed esclusione dall'imposta:

IMMOBILI DESTINATI A FINALITÀ ISTITUZIONALI:

Ai sensi dell'articolo, non scontano l'ICI, se destinati esclusivamente ai compiti istituzionali gli immobili posseduti: – dallo Stato; dalle Regioni; dalle Province; – dai comuni per gli immobili siti nel proprio territorio (se il Comune è proprietario o titolare di diritti reali di immobili siti nel territorio di altri Comuni sarà soggetto ad ICI fatta salva l'ipotesi che l'immobile abbia finalità istituzionali); – dalle comunità montane; – dai consorzi fra detti Enti (l'art. 31, comma 18, Legge finanziaria 2003, dispone che non scontano l'ICI i consorzi tra enti territoriali ed altri Enti che individualmente risultano esenti dall'imposta in esame); – dalle unità sanitarie locali; – dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41, Legge 23 dicembre 1978, n. 833; – dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura. (Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. b, D.Lgs. 446/1997), i Comuni possono estendere l'esenzione anche agli immobili posseduti dai suddetti Enti che non siano destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

IMMOBILI UTILIZZATI PER FINALITÀ BENEFICHE:

La seconda ipotesi di esenzione riguarda gli immobili utilizzati dagli enti pubblici e privati diversi dalle società (enti non commerciali) destinati esclusivamente allo svolgimento di attività: – assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive sportive, – nonché delle attività di cui all'art. 16, lett.a) Legge 20 maggio1985, n. 222 cioè quelle dirette all'esercizio del culto ed alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi.

Ai sensi dell'art. 59 del D.lgs. 446/1997 il Comune può limitare la possibilità di accedere all'esenzione disponendone l'applicabilità ai soli fabbricati ed a condizione che gli stessi siano anche posseduti dall'ente non commerciale.

FABBRICATI ESENTI

Sono esenti dall'ICI , ai sensi del sopra citato articolo 7, D.Lgs.n.504/1992, i fabbricati:

- classificati o classificabili nelle categorie catastali da E1 ad E9; (stazioni, fabbricati nei cimiteri..)
- destinati ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del DPR n. 601/1973 e successive modificazioni e integrazioni per i quali al possessore non deriva alcun reddito dall'utilizzazione dell'immobile stesso. Tra tali fabbricati rientrano ad esempio musei, biblioteche, archivi, cineteche ecc. – di proprietà della Santa Sede; – appartenenti agli stati esteri ed alle organizzazioni internazionali; – che dichiarati inagibili o inabitabili sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali.

TERRENI AGRICOLI ESENTI

L'art. 7, comma 1, lett. H), D.Lgs. N. 504/1992 dispone l'esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina ai sensi dell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984.

Da ciò consegue che si possono presentare i seguenti casi: –Comuni in cui tutti i terreni non sono soggetti ad ICI; (territorio montagnoso); –Comuni in cui tutti i terreni sono soggetti ad ICI(territorio costituito da pianura); –Comuni parzialmente delimitati ovvero i cui terreni in parte sono soggetti ad imposta ed in parte godono dell'esenzione.

Il Ministero delle Finanze, con la Circolare 14 giugno 1993, n. 9 ha individuato i Comuni nel cui ambito territoriale sono situati i terreni agricoli esenti dall'ICI ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett.h), D. Lgs.n.504/92.

Non possono essere considerati esenti, i terreni ubicati in questi Comuni aventi le caratteristiche di area fabbricabile, salvo che su di essi venga esercitata attività agricola intesa come coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura, allevamento di bestiame ecc. da imprenditori agricoli a titolo principale.

DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE art. 2 d. lgs. n. 504/1992

L'area fabbricabile è definita come l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Il legislatore ha previsto che il comune su richiesta dei contribuenti, attesti se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla normativa.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha ritenuto che il PRG per ritenersi rilevante ai fini della qualificazione dell'area come edificabile fintanto deve essere definitivamente approvato in sede regionale.

AREA FABBRICABILE

Costituiscono invece strumenti urbanistici attuativi: –il Piano particolareggiato di attuazione; –il piano per l'edilizia economica e popolare; –il piano per gli insediamenti economici e produttivi; –il piano di lottizzazione.

Con la risoluzione 17 ottobre 1997, n. 209, il Ministero delle Finanze ha chiarito che non è necessario che l'edificabilità discenda da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

Il secondo criterio in base al quale è possibile individuare l'edificabilità di una determinata area, disposto dall'art.2, D.Lgs.504/92, è l'effettiva possibilità edificatoria, stabilita in base ai criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. In base a tale criterio, devono essere considerate edificabili quelle aree che, pur in mancanza di una esplicita definizione di fabbricabilità da parte degli strumenti urbanistici, presentano delle potenzialità edificative "possibilità effettive" secondo le indicazioni date dalle disposizioni in tema di espropriazione per pubblica utilità. A titolo esemplificativo si possono ricordare le aree situate in zone residenziali industriali, vicine a determinate infrastrutture o reti viarie.

AREE NON EDIFICABILI

Per converso non sono considerate edificabili:

– le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o provata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire sull'area edifici classificabili in catasto nei gruppi A,B, C e D; dunque se il vincolo è solo temporaneo, non dovrebbe potersi escludere l'edificabilità; –le aree sulle quali gravano vincoli che non ne consentono l'edificabilità per effetto di leggi dello Stato, delle Regioni, o comunque per effetto di strumenti urbanistici generali o particolareggiati (ad es. aree destinate a verde, aree soggette a vincoli paesaggistici ecc). –i terreni posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale; –salvo diversa previsione del Comune i c.d. lastrici solari vale a dire le superfici sovrastanti edifici già esistenti che possono essere oggetto di nuovi lavori di sopraelevazione; –le aree che fungono da pertinenza di un fabbricato accatastate unitamente allo stesso.

In dettaglio, ricadono nelle condizioni del superiore punto, i terreni ricadenti nella zona "D1" del vigente P.R.G. Comunale, e censiti in Catasto ai seguenti fogli di mappa (sono esclusi i fabbricati e i terreni, sempre ricadenti nella zona "D1", di proprietà della Società C.D.S. in quanto già interessati da edificazioni conformi alla pianificazione attuativa della zona):

**FOGLIO DI MAPPA N. 14,
PARTICELLE TERRENI: 57**

FOGLIO DI MAPPA N. 21

PARTICELLE TERRENI: 367, 9, 372, 369, 17, 414, 18, 19, 23, 307, 26, 308, 30, 31, 32, 36, 402, 37, 343, 375, 374, 38, 41, 348, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 315, 352, 71, 6, 7, 8, 33, 316, 317, 11, 12, 437, 14, 13, 10, 15, 16, 243, 303, 306, 21, 304, 22, 305, 24, 376, 98, 27, 28, 99, 34, 35, 40, 39, 46, 113, 50, 116, 117, 51, 459, 123, 124, 460, 461, 52, 53, 458, 345, 346, 313, 349, 350, 55, 54, 59, 314, 58, 60, 61, 460, 66, 351, 68, 69, 70, 557, 354, 72, 433, 73, 74, 434, 435, 76, 77, 78, 323, 430, 429, 144, 145, 143, 146, 137, 432, 75, 421, 150, 151, 152, 142, 427, 141, 140, 428, 431, 139, 322, 361, 362, 136, 135, 134, 133, 130, 129, 122, 121, 119, 118, 128, 120, 125, 126, 131, 132, 127, 115, 703, 704, 112, 344, 110, 109, 107, 106, 108, 104, 105, 111, 103, 102, 320, 508, 517, 518, 477, 507, 318, 94, 516, 412, 90, 406, 405, 89, 88, 91, 93, 424, 96, 97, 413, 387, 411, 388, 426, 100, 101, 319, 389, 476, 87, 492, 420, 419, 491, 510, 494, 371, 423, 493, 422, 86, 417, 416, 418, 415, 253, 254, 443, 446, 440, 442, 445, 439, 331, 441, 251, 444, 252, 247, 248, 249, 240, 241, 330, 242, 244, 245, 455, 719, 720, 250, 329, 239, 718, 716, 452, 450, 715, 713, 717, 238, 385, 234, 230, 451, 237, 236, 235, 231, 382, 383, 384, 233, 232, 225, 228, 229, 220, 221, 222, 223, 447, 714, 712, 710, 456, 709, 711, 219, 218, 217, 216, 215, 210, 209, 505, 506, 377, 514, 381, 380, 378, 379, 212, 213, 214, 300, 301, 208, 504, 503, 206, 502, 708, 707, 501, 185, 500, 184, 513, 181, 512, 180, 515, 511, 341, 176, 177, 281, 278, 282, 283, 335, 290, 287, 288, 289, 291, 294, 436, 296, 297, 299, 302, 338, 298, 295, 293, 292, 207, 205, 328, 203, 204, 199, 200, 201, 202, 197, 194, 195, 196, 198, 189, 190, 187, 188, 191, 192, 193, 183, 182, 342, 438, 284, 334, 285, 286

FOGLIO DI MAPPA N. 22

PARTICELLE TERRENI: 20, 22, 23, 32, 141, 219, 220, 218, 39, 38, 148, 150, 214, 69, 72, 187, 215, 188, 151, 77, 186, 177, 81, 80, 152, 79, 76, 74, 160, 44, 210, 209, 211, 43, 149, 212, 42, 213, 208, 272, 41, 271, 37, 122, 36, 35, 28, 29, 30, 27, 24, 21, 25, 26, 31, 40, 49, 47, 161, 45, 162, 48, 323

FOGLIO DI MAPPA N. 23

PARTICELLE TERRENI: 1, 2, 6, 7, 19, 42, 18, 20, 27, 55, 26, 30, 31, 58, 34, 63, 66, 65, 33, 40, 56, 28, 24, 25, 29, 57, 12, 14, 15, 16, 17, 43, 27, 5, 41

Le particelle anzidette sono oggetto di accertamento, relativamente all'imposta comunale sugli immobili. Le aree di cui trattasi ricadono all'interno della zona vincolata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA.(Soprintendenza ai beni culturali e ambientali) di Caltanissetta con il vincolo paesaggistico denominato "Bassa Valle del Salso" approvato con D.A. del 03/05/1997 n. 6051 e pubblicato su G.U.R.S del 21/06/1997 n. 30 e tutelate dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta e pertanto ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 504/92, le aree gravate da vincoli di tal specie sono esenti dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili. A fronte dei gravosi obblighi e

oneri stabiliti per i proprietari dei beni culturali, la legge, ha previsto, in differenti tempi, una serie di agevolazioni finalizzate a concedere ai proprietari di siffatti immobili, un equo ristoro economico.

Preso visione dei luoghi anzi descritti, di quanto contenuto negli avvisi di accertamento e degli atti sopra citati, il sottoscritto, ha provveduto a redigere la presente relazione per stabilire che l'area delle particelle in esame è gravata da vincoli paesaggistici. Constatato ciò, si è in grado di certificare che le predette particelle non rientrano tra le aree sottoposte al pagamento delle imposte.

Accertato quanto anzidetto, si allegano in uno alla presente, le planimetrie dei luoghi per farne parte integrale e sostanziale.

Sommatino lì 02 aprile 2013

F.to Il Responsabile della P.O. n° 3
AREA TECNICA
(Geom. Roberto Alotta)