



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 48 del 24/10/2018

**OGGETTO: IMU - MODALITÀ APPLICATIVA DELL'IMPOSTA ALLE AREE EDIFICABILI
NEL TESSUTO CONSOLIDATO AD USO RESIDENZIALE**

L'anno duemiladiciotto addì ventiquattro del mese di Ottobre alle ore 20:45, nella Sala Consigliare, si è riunito il Consiglio Comunale nelle seguenti persone:

N°	Qualifica	Nome	Presente
<u>1</u>	Sindaco	BELOTTI MARIA ROSA	SI
<u>2</u>	Consigliere	VILARDO CARMELA	SI
<u>3</u>	Consigliere	DANIELE NICOLA	SI
<u>4</u>	Consigliere	BOSSI DANIELA	SI
<u>5</u>	Consigliere	PASSARI LUIGI	SI
<u>6</u>	Consigliere	AIELLO CLAUDIO	SI
<u>7</u>	Consigliere	TOCCO MATTEO	SI
<u>8</u>	Consigliere	LUNGHI EMILIO	SI
<u>9</u>	Consigliere	MIRANDOLA VANNI	SI
<u>10</u>	Consigliere	LA PLACA SERENA MARIA	SI
<u>11</u>	Consigliere	TARDITI VALENTINA	SI
<u>12</u>	Consigliere	TANGHETTI GIOVANNI	SI
<u>13</u>	Consigliere	ETERNO DANIELE	SI
<u>14</u>	Consigliere	VALIA CLARISSA	NO
<u>15</u>	Consigliere	MAIOCCHI LAURA	SI
<u>16</u>	Consigliere	MOLESINI PAOLA	SI
<u>17</u>	Consigliere	MAZZEI GIACOMO	SI

PRESENTI: 16 ASSENTI: 1

Presiede il Presidente Matteo Tocco.
Assiste il Segretario Generale Mariagiovanna Guglielmini.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: IMU - MODALITÀ APPLICATIVA DELL'IMPOSTA ALLE AREE EDIFICABILI
NEL TESSUTO CONSOLIDATO AD USO RESIDENZIALE**

Il Presidente del Consiglio invita l'Avv. Maurizio Fogagnolo presente in aula ad esporre l'argomento all'Ordine del Giorno.

Il Consigliere Vilardo, per un potenziale conflitto di interessi, si assenta dall'aula portando a 14 il numero dei presenti.

Alle ore 21.12 entra il Consigliere La Placa portando il numero dei presenti a 15

Intervengono l'Assessore Bossi e i Consiglieri: Daniele, Maiocchi, Molesini ed Eterno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, espressamente richiamato ai fini IMU dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, il quale, nel riportare la definizione di area edificabile, dispone che deve considerarsi tale *«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»;*

VISTO, in tema di valorizzazione dei terreni edificabili, il successivo art. 5, comma 5 dello stesso D.Lgs. 504/1992, a sua volta richiamato ai fini IMU dall'art. 13, comma 3 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, il quale sancisce che *«per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;*

VISTO inoltre l'art. 11 *quaterdecies*, comma 16 D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito in L. 2 dicembre 2005 n. 248, il quale dispone che *«ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;*

VISTO infine il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *Decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *«ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;*

CONSIDERATO che, dal combinato disposto di tali norme, emerge che la definizione legale di area edificabile non deve intendersi legata alla concreta utilizzazione edificatoria del fondo, bensì alla qualificazione urbanistica attribuita all'area dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G. o P.G.T.), che risulta di per sé sufficiente ad attribuirle natura di cespite imponibile ai fini IMU, a prescindere dalla effettiva destinazione d'uso attribuita all'area edificabile dal proprietario, ovvero dall'esistenza di vincoli urbanistici;

CONSIDERATO che la legittimità di tali disposizioni è stata confermata dalla costante giurisprudenza intervenuta in materia, che ha visto la Corte di Cassazione stabilire che *«un suolo considerato edificabile da uno strumento urbanistico legittimamente adottato dal Consiglio comunale, anche se non ancora in vigore, costituisce un'entità immobiliare già fiscalmente valutabile secondo tale destinazione [...] cui è già impressa una qualità recepita dalla generalità dei consociati come compiutamente definita e difficilmente reversibile, facendo venire meno, ai fini tributari, ogni possibilità di diversa valutazione»* (Cass. n. 13817/2003) e che *«le eventuali cause di esclusione o di riduzione delle possibilità effettive di edificabilità non trasformano il terreno edificabile in terreno agricolo»*, ma, incidendo sulla sua concreta utilizzazione, possono al limite influire sulla valorizzazione dell'immobile stesso (Cass. n. 8035/2000; conforme, Cass. n. 5758/1997);

CONSIDERATO che la potenzialità edificatoria di un'area, anche se prevista da strumenti urbanistici ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi degli artt. 3 e 53 Costituzione, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante;

CONSIDERATO che la giurisprudenza sopra richiamata ha quindi confermato che – a seguito dell'approvazione della norma di interpretazione autentica dettata dall'art. 36, comma 2 D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006 – non appare più possibile sostenere che un'area qualificata come edificabile dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, anche se vincolata o non immediatamente utilizzabile, possa essere equiparata ad un terreno agricolo, dovendosi ritenere che l'inserimento tra le aree edificabili sia sempre sufficiente a determinare l'imponibilità di tali aree ai fini IMU, lasciando alle parti del rapporto tributario la sola possibilità di stabilire quale sia l'effettivo valore attribuibile alle aree che, pur se qualificate come edificabili, non risultino direttamente o immediatamente utilizzabili;

CONSIDERATO peraltro che un problema, legato alla valutazione delle aree edificabili che negli ultimi due anni è stato oggetto di molteplici discussioni sia a livello giurisprudenziale che dottrinale, è quello legato al trattamento delle aree edificabili pertinenziali a fabbricati già realizzati, che costituisce da sempre un nodo irrisolto nell'ambito dell'I.C.I. e dell'IMU, soprattutto a seguito dell'intervento effettuato dal Legislatore nel 2005 e nel 2006, con cui è stato chiarito che l'imponibilità di un'area edificabile sussiste in base alle sole previsioni del Piano regolatore, a prescindere dalla sua utilizzabilità di fatto ai fini edificatori, in quanto tali norme interpretative si pongono in contrasto con la specifica disposizione dettata, con riferimento alle aree pertinenziali, dall'art. 2, comma 1, lett. a) D.Lgs. 504/1992, applicabile anche ai fini IMU, il quale dispone invece che *«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**»*;

CONSIDERATO che, a fronte di quest'ultima definizione, la dottrina e la giurisprudenza si sono interrogate ripetutamente sul fatto se un'area prevista come edificabile ai fini urbanistici, ma di fatto legata da un vincolo di pertinenzialità ad un immobile già esistente e soggetto ad imposizione, debba o meno essere considerata autonomamente imponibile ai fini I.C.I./IMU, soprattutto se accatastata separatamente dal fabbricato;

CONSIDERATO, sotto questo profilo, che la Corte di Cassazione ha più volte escluso l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, fondando la qualità di pertinenza su un criterio fattuale e quindi sulla destinazione concreta ed effettiva della cosa secondaria a servizio ed ornamento di quella principale, senza che assumesse rilievo la distinta iscrizione in Catasto della pertinenze e del fabbricato, né l'edificabilità dell'area pertinenziale (Corte di Cassazione, sentenza del 17 dicembre 2003 n. 19375 e sentenza del 26 agosto 2004 n. 17035), in quanto – in mancanza di una specifica disposizione tributaria – era alla definizione generale contenuta nel Codice Civile che bisognava fare riferimento, nella parte in cui prevede che *«sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad*

ornamento di un'altra cosa» e che «la destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima»;

CONSIDERATO che, a tal fine, la Corte di Cassazione ha più volte ribadito che «**in tema di ICI, è esclusa l'autonoma tassabilità di area pertinenziale ad un fabbricato ove ricorrano i presupposti oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c. c.,** restando irrilevante il regime di edificabilità attribuito dallo strumento urbanistico all'area pertinenziale nella ricorrenza di un effettivo asservimento della stessa all'immobile principale» (Cass. ord. 1390/2016), ed ancora, «In tema d'ICI, l'art. 2 del d.lgs. n. 504 del 1992, che esclude l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, fonda l'attribuzione della qualità di pertinenza sul criterio fattuale e cioè sulla destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio o ornamento di un'altra, senza che rilevi l'intervenuto frazionamento dell'area posta a servizio di un edificio, avente esclusivo rilievo formale» (Cass. n. 26077/2015)» ed inoltre che «il trattamento fiscale delle porzioni immobiliari asservite ad immobile principale rende irrilevante il regime di edificabilità che lo strumento edificatorio può attribuire – Cass. n. 19735/2003; Cass. n. 6501/2005; Cass. n. 19638/2009; Cass. n. 14809/2010 –, in ogni caso occorrendo che la natura pertinenziale vada ancorata alla verifica in concreto dei presupposti oggettivo e soggettivo posti dalla disciplina codicistica cfr. Cass. 6501/2005» (vedansi in tal senso anche Corte di Cassazione, Sez. VI, ordinanza del 16 dicembre 2016 n. 26077; Corte di Cassazione, Sez. V, sentenza del 12 ottobre 2016 n. 20506; Corte di Cassazione, Sez. V, sentenza del 21 settembre 2016 n. 18470; Corte di Cassazione, Sez. VI, ordinanza del 26 gennaio 2016 n. 1390);

CONSIDERATO peraltro che, negli ultimi anni, la giurisprudenza di legittimità si è orientata anche in modo diverso sulla qualificazione dei presupposti a fronte dei quali anche un'area edificabile pertinenziale deve essere considerata autonomamente imponibile ai fini IMU/I.C.I., arrivando a riconoscere – a seguito dell'introduzione della norma di interpretazione autentica dettata dall'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006 – che, per qualificare come pertinenza di un fabbricato un'area edificabile, è necessario che «**intervenga un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi, che sterilizzi in concreto e stabilmente lo "ius edificandi" e che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale, rimovibile "ad libitum"**» (Cass. Civ. Ordinanza 19 giugno 2012 n. 10090);

CONSIDERATO altresì che, nelle sentenze nn. 22844/2010 e 22128/2010, la Corte di Cassazione ha precisato che «**in tema di imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), l'esclusione della autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, prevista dal D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, art. 2, si fonda sull'accertamento rigoroso dei presupposti di cui all'art. 817 c.c., desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo e che non sia possibile una diversa destinazione senza una radicale trasformazione, poiché, altrimenti, sarebbe agevole per il proprietario, al mero fine di godere dell'esenzione, creare una destinazione pertinenziale che possa facilmente cessare senza determinare una radicale trasformazione dell'immobile stesso**»;

CONSIDERATO altresì che, per individuare in modo oggettivo le aree edificabili da qualificare come pertinenziali, la Corte di Cassazione ha previsto, nella sentenza n. 25027/2009, richiamando l'analoga sentenza n. 19639/2009, che l'esenzione ai fini I.C.I./IMU possa essere accordata solo al contribuente che abbia evidenziato nella propria dichiarazione l'esistenza di una pertinenza, non essendo altrimenti «**consentito contestare l'atto con cui l'area (asseritamente) pertinenziale viene tassata deducendo solo nel giudizio la sussistenza del vincolo di pertinenzialità**»;

CONSIDERATO che tale contrasto giurisprudenziale rischia di rendere molto complicato l'accertamento dell'eventuale imposta dovuta da parte dei possessori di aree pertinenziali a fabbricati già realizzati, rendendo alquanto complessa l'attività dell'Ufficio Tributi;

CONSIDERATO che, a tal fine, nel corso dell'ultimo biennio, l'Ufficio Tributi ha effettuato un'analisi delle aree edificabili che sono individuate come pertinenziali a fabbricati già realizzati ed ha verificato un'elevata evasione dal tributo generata in massima parte dalla difficoltà interpretativa della norma, dalla complessità nella individuazione del valore, e, per le aree residenziali, per la naturale propensione del contribuente di considerare pertinenziali le aree a servizio dell'immobile (giardini, cortili); considerato che per tali ragioni l'Ufficio Tributi ha dovuto gestire numerose attività di contenzioso o pre- susseguenti ad atti di accertamento o ad inviti a comparire;

PRESO ATTO che a causa della peculiarità delle singole aree residenziali con residuo di edificabilità si porrebbe la necessità di attribuire un valore venale a ciascuna di esse che non può essere medio in quanto deve scontare situazioni necessariamente peculiari;

CONSIDERATO che tale problema ha formato oggetto di analisi anche nella perizia che il Comune di Pero ha commissionato ad uno studio tecnico esterno e che è stata espressamente recepita dal Comune con deliberazione di G.C. del 15 ottobre 2018 n. 111;

CONSIDERATO che tale perizia è stata basata sul presupposto secondo cui nessuna tipologia di area che sia riconosciuta come edificabile dallo strumento urbanistico può sottrarsi al prelievo fiscale, in quanto la capacità edificatoria espressa da un'area edificabile, oltre a poter essere potenzialmente utilizzata sul medesimo terreno oggetto di accertamento, può formare oggetto di negozi giuridici e/o essere trasferita su altri terreni adiacenti e rientranti nello stesso ambito urbanistico;

CONSIDERATO che, malgrado tale presupposto, la perizia approvata nella Delibera di Giunta Comunale n. 111/2018 ha comunque previsto l'introduzione di una serie di parametri correttivi dei criteri valutativi, adottati al fine di garantire una maggiore caratterizzazione delle aree, in funzione della loro valorizzazione sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, che possono determinare un adeguamento del valore venale in ragione di specifiche condizioni e vincoli;

CONSIDERATO che, nell'introdurre tali parametri correttivi dei criteri valutativi, la perizia ha previsto anche un criterio per la definizione della base imponibile delle aree edificabili ubicate all'interno del tessuto consolidato, che svolgano funzione pertinenziale a fabbricati già ultimati, a cui il Comune di Pero ha ritenuto opportuno allinearsi, in attesa del recepimento di tale disposizione a livello regolamentare;

CONSIDERATO che, con deliberazione di G.C. del 15 ottobre 2018 n. 111 nel recepire tale perizia, il Comune di Pero ha quindi stabilito, al punto 8) del deliberato:

*" **DI DARE ATTO** che la perizia predisposta dallo Studio FOA ha inteso individuare un criterio di possibile soluzione della problematica relativa alla valorizzazione ai fini impositivi delle aree edificabili ubicate all'interno del tessuto consolidato, che svolgano funzione pertinenziale a fabbricati già ultimati, riconoscendo che a tali aree può essere accordato un valore di mercato, tenendo conto del rapporto tra la capacità edificatoria residua e quella già utilizzata per la realizzazione del fabbricato.*

Premesso che, ai fini dell'individuazione di tali aree, si dovrà tenere conto della definizione urbanistica di pertinenza (quindi come area a servizio dell'edificio principale conteggiata per la verifica della capacità edificatoria) e non invece della definizione tributaria di terreno pertinenziale (che presuppone una destinazione oggettiva ed immutabile a servizio del bene principale), si evidenzia che il Comune ritiene opportuno allinearsi alle indicazioni fornite dalla perizia dello Studio FOA, in attesa del recepimento di tale disposizione a livello regolamentare, stabilendo che:

- nel caso di lotti qualificati come pertinenziali caratterizzati da una superficie fino a 200 metri quadrati, senza considerare l'area di sedime del fabbricato principale,

l'area edificabile qualificata come pertinenziale non sarà considerata autonomamente imponible;

*- nel caso in cui la superficie del lotto qualificato come pertinenziale sia superiore a 200 metri quadrati, viene altresì previsto che l'area edificabile qualificata come pertinenziale non sarà considerata in ogni caso autonomamente imponible ove la capacità edificatoria ancora esprimibile, in termini di S.L.P., sia inferiore alla percentuale del **20%** di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza, da rapportarsi all'indice attuale e non a quello utilizzato al momento della realizzazione del fabbricato principale, per cui in tale ipotesi il valore dell'area edificabile verrà considerato compreso nella rendita catastale attribuita al fabbricato di cui costituisce accessorio, in considerazione del fatto che un incremento funzionale del 20% è contemplato da discipline derogatorie quali il Piano Casa;*

- ai fini di tale calcolo, non verrà considerato il terreno che sia accatastato separatamente da quello su cui insiste l'immobile principale e che non sia contiguo a quest'ultimo, salvo che la particella sia stata considerata nell'ambito del lotto conteggiato ai fini edificatori per la realizzazione dell'immobile principale;

- ove, invece, la capacità edificatoria ancora esprimibile sia superiore alla percentuale del 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza, da rapportarsi sempre all'indice attuale e non a quello utilizzato al momento della realizzazione del fabbricato principale, l'area edificabile verrà considerata autonomamente imponible ai fini IMU in relazione all'intera S.L.P. esprimibile”;

EVIDENZIATO che in quest'ultima ipotesi, all'area edificabile pertinenziale è stato riconosciuto uno specifico valore per ogni metro quadrato di S.L.P. ancora realizzabile;

CONSIDERATO peraltro che, anche a fronte dell'approvazione di tale deliberazione, il problema della valorizzazione delle aree edificabili pertinenziali a fabbricati ad uso abitativo esistenti nel tessuto consolidato non è stato risolto integralmente, ove si consideri che - in presenza di aree di dimensioni superiori a 200 mq, che esprimano una capacità edificatoria residua maggiore alla percentuale del 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza - l'area edificabile dovrà essere considerata imponible ai fini IMU in relazione all'intera S.L.P. ancora esprimibile, riproponendo quindi il problema non tanto della valorizzazione dell'area (risolto nella perizia), quanto piuttosto della sua autonoma imponibilità, che appare suscettibile di determinare - alla luce del contrasto giurisprudenziale sopra richiamato - una sicura crescita del contenzioso tributario, nel momento in cui l'Ufficio Tributi dovesse procedere al relativo accertamento, con un aumento dei costi di gestione del relativo contenzioso;

RITENUTO pertanto opportuno, per risolvere quanto meno la problematica dell'opportunità di accertare le aree edificabili pertinenziali ai fabbricati ad uso abitativo esistenti, riprendere quanto disposto dalla Corte di Cassazione in materia, per cercare di:

- dare certezza ai proprietari di tali immobili in merito ai termini di applicazione dell'IMU in relazione alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati ad uso abitativo esistenti, anche nelle ipotesi in cui l'esenzione non possa essere riconosciuta in forza dei principi stabiliti dalla deliberazione di G.C. del 15 ottobre 2018 n. 111;

- rispettare le decisioni assunte dalla Corte di Cassazione con riferimento ai termini in cui è possibile non considerare imponibili tali aree come terreni edificabili dotati di un valore proprio non compreso in quello del fabbricato principale;

- ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, per evitare non solo l'aumento dei costi di gestione dei diversi gradi di giudizio, ma anche di eventuali rischi di soccombenza per il Comune, in presenza peraltro di avvisi di accertamento di importi normalmente non rilevanti;

RITENUTO quindi che – in presenza di aree edificabili pertinenziali ai soli immobili principali adibiti ad uso abitativo nel tessuto consolidato, che abbiano dimensioni superiori a 200 mq, e che esprimano una capacità edificatoria residua maggiore alla percentuale del 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell’immobile principale di cui l’area costituisce pertinenza, da rapportarsi all’indice attuale e non a quello utilizzato al momento della realizzazione del fabbricato principale – sia opportuno introdurre dei criteri da rimettere all’applicazione dell’Ufficio Tributi e dei contribuenti interessati, per giungere a non considerare autonomamente imponibili tali aree ai fini IMU nel momento in cui il possessore avrà presentato una specifica dichiarazione ai fini IMU, in cui dovrà:

- individuare analiticamente i riferimenti catastali delle aree possedute che abbiano natura pertinenziale ad un fabbricato ad uso abitativo ed agli immobili allo stesso accessori;
- dichiarare la pertinenzialità dell’area a fronte della volontà di adibirla ad esclusivo servizio del bene principale, tanto da renderla non più autonomamente imponibile ai fini IMU
- dichiarare di non volersi avvalere della capacità edificatoria ancora esprimibile dal lotto edificabile interessato dal fabbricato posseduto esistente riconoscendo che:

- tale dichiarazione non comporterà la modifica del P.G.T. approvato dal Comune, né tanto meno la variazione della destinazione dell’area dal punto di vista urbanistico, ma determinerà esclusivamente la non assoggettabilità all’IMU dell’area pertinenziale individuata, a fronte della volontà dichiarata dal possessore di non voler usufruire di tale capacità edificatoria;
- nell’ipotesi in cui, successivamente, il possessore o un proprio avente causa dovessero proporre all’Ufficio Tecnico comunale una domanda di qualsiasi genere finalizzata a dare impulso all’utilizzo edificatorio dell’area inizialmente dichiarata come pertinenziale ai fini impositivi, l’Ufficio Tributi potrà procedere al recupero dell’imposta dovuta, in osservanza del termine di decadenza quinquennale fissato dall’art. 1, comma 161 L. 296/2006, mediante emissione di appositi avvisi di accertamento, avendo implicitamente riconosciuto il possessore l’autonoma imponibilità di tale area edificabile, in contrasto con quanto in precedenza dichiarato ai fini IMU;
- nell’ipotesi in cui, analogamente, il possessore dovesse cedere a terzi l’area pertinenziale oggetto di dichiarazione ai fini IMU, ovvero la relativa capacità edificatoria, l’Ufficio Tributi potrà procedere al recupero dell’imposta dovuta nei confronti del soggetto cedente, in osservanza del termine di decadenza quinquennale fissato dall’art. 1, comma 161 L. 296/2006, mediante emissione di appositi avvisi di accertamento, in quanto la cessione dell’area o della sua capacità edificatoria, comporta il riconoscimento dell’autonoma imponibilità di tale area edificabile, in contrasto con quanto in precedenza dichiarato ai fini IMU;

RITENUTO che da tale procedura di dichiarazione dei terreni pertinenziali a fabbricati esistenti ai fini IMU dovrà comunque essere escluso il terreno accatastato separatamente da quello su cui insiste l’immobile principale e non contiguo a quest’ultimo, salvo che la particella sia stata ricompresa nell’ambito del lotto conteggiato ai fini edificatori per la realizzazione dell’immobile principale;

RITENUTO contestualmente che, nell’introdurre tale ipotesi di dichiarazione relativa ai terreni pertinenziali a fabbricati esistenti ai fini IMU, dovrà essere disciplinata la sua rilevanza anche ai fini dell’applicazione dell’IMU negli anni pregressi, nonché la conseguente possibilità di riconoscere non dovuta l’imposta da parte di tutti i soggetti che dovessero presentare la sopra indicata dichiarazione IMU in relazione ad aree pertinenziali che non siano state utilizzate a fini edificatori nell’ultimo quinquennio, risolvendo in questo modo anche il problema del recupero dell’imposta da parte dell’Ufficio Tributi;

RITENUTO infine che, nell'introdurre la possibilità di presentare una specifica dichiarazione relativa ai terreni pertinenziali a fabbricati esistenti ai fini IMU, potrà essere riconosciuta la non applicabilità delle relative sanzioni tributarie nel momento in cui – dopo avere presentato la dichiarazione ai fini IMU – il possessore dell'area dovesse successivamente destinarla ad utilizzo edificatorio, proprio o da parte di terzi, a seguito di cessione dell'area o della relativa capacità edificatoria, in quanto, in tali fattispecie, si può comunque presumere che la dichiarazione di non imponibilità ai fini IMU sia stata presentata in buona fede dal contribuente, ai sensi dell'art. 10 L. 212/2000 (Statuto del contribuente), sulla base di quanto riconosciuto dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione in merito alla rilevanza dello stato di fatto dell'area, costituendo in ogni caso il recupero dell'imposta per i cinque anni precedenti una corretta modalità di definizione del rapporto tributario, che dovrà comunque essere accompagnata dalla rinuncia da parte del contribuente ad ogni contestazione in merito al recupero impositivo che il Comune potrà adottare in caso di successivo utilizzo edificatorio dell'area pertinenziale;

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di IMU approvato con deliberazione del C.C. del 9 luglio 2012 n. 29 e successivamente modificato con deliberazioni di C.C. del 29 ottobre 2012 n. 55, del 15 luglio 2013 n. 29, del 23 luglio 2014 n. 26, del 13 luglio 2015 n. 35 e del 4 aprile 2016 n. 9;
Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili;

Non partecipano al voto per protesta i Consiglieri: Daniele, Eterno, Passari, Molesini e Mazzei portando il numero dei presenti e votanti a 10

CON VOTI favorevoli n. 9, contrari n. 0 e astenuti n. 1 (Consigliere Maiocchi) resi dai n. 10 Consiglieri presenti e votanti sui n. 17 degli aventi diritto

D E L I B E R A

1) DI RICHIAMARE tutte le considerazioni espresse in premessa per fare parte integrante e sostanziale della presente delibera;

2) DI DARE ATTO che la deliberazione di G.C. del 15 ottobre 2018 n. 111 nel recepire la perizia di individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, ai fini del versamento dell'IMU per l'anno 2018, ha introdotto un criterio per la definizione della base imponibile delle aree edificabili ubicate all'interno del tessuto consolidato, che svolgano funzione pertinenziale a fabbricati già ultimati, a cui il Comune di Pero ha ritenuto opportuno allinearsi, in attesa del recepimento di tale disposizione a livello regolamentare;

3) DI EVIDENZIARE che, a tal fine, la deliberazione di G.C. del 15 ottobre 2018 n. 111 ha stabilito, al punto 8) del deliberato:

*" **DI DARE ATTO** che la perizia predisposta dallo Studio FOA ha inteso individuare un criterio di possibile soluzione della problematica relativa alla valorizzazione ai fini impositivi delle aree edificabili ubicate all'interno del tessuto consolidato, che svolgano funzione pertinenziale a fabbricati già ultimati, riconoscendo che a tali aree può essere accordato un valore di mercato, tenendo conto del rapporto tra la capacità edificatoria residua e quella già utilizzata per la realizzazione del fabbricato.*

Premesso che, ai fini dell'individuazione di tali aree, si dovrà tenere conto della definizione urbanistica di pertinenza (quindi come area a servizio dell'edificio principale conteggiata per la verifica della capacità edificatoria) e non invece della definizione tributaria di terreno pertinenziale (che presuppone una destinazione oggettiva ed immutabile a servizio del bene principale), si evidenzia che il Comune ritiene opportuno allinearsi alle indicazioni fornite dalla

perizia dello Studio FOA, in attesa del recepimento di tale disposizione a livello regolamentare, stabilendo che:

- nel caso di lotti qualificati come pertinenziali caratterizzati da una superficie fino a 200 metri quadrati, senza considerare l'area di sedime del fabbricato principale, l'area edificabile qualificata come pertinenziale non sarà considerata autonomamente imponente;

- nel caso in cui la superficie del lotto qualificato come pertinenziale sia superiore a 200 metri quadrati, viene altresì previsto che l'area edificabile qualificata come pertinenziale non sarà considerata in ogni caso autonomamente imponente ove la capacità edificatoria ancora esprimibile, in termini di S.L.P., sia inferiore alla percentuale del **20%** di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza, da rapportarsi all'indice attuale e non a quello utilizzato al momento della realizzazione del fabbricato principale, per cui in tale ipotesi il valore dell'area edificabile verrà considerato compreso nella rendita catastale attribuita al fabbricato di cui costituisce accessorio, in considerazione del fatto che un incremento funzionale del 20% è contemplato da discipline derogatorie quali il Piano Casa;

- ai fini di tale calcolo, non verrà considerato il terreno che sia accatastato separatamente da quello su cui insiste l'immobile principale e che non sia contiguo a quest'ultimo, salvo che la particella sia stata considerata nell'ambito del lotto conteggiato ai fini edificatori per la realizzazione dell'immobile principale;

- ove, invece, la capacità edificatoria ancora esprimibile sia superiore alla percentuale del 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza, da rapportarsi sempre all'indice attuale e non a quello utilizzato al momento della realizzazione del fabbricato principale, l'area edificabile verrà considerata autonomamente imponente ai fini IMU in relazione all'intera S.L.P. esprimibile;

evidenziando che in quest'ultima ipotesi, all'area edificabile pertinenziale è stato riconosciuto uno specifico valore per ogni metro quadrato di S.L.P. ancora realizzabile;

4) DI RITENERE che, pur a fronte dell'approvazione di tale deliberazione, il problema della valorizzazione delle aree edificabili pertinenziali a fabbricati ad uso abitativo esistenti nel tessuto consolidato non è stato risolto integralmente, ove si consideri che – in presenza di aree di dimensioni superiori a 200 mq, che esprimano una capacità edificatoria residua maggiore alla percentuale del 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza – l'area edificabile dovrà essere considerata imponente ai fini IMU in relazione all'intera S.L.P. ancora esprimibile riproponendo quindi il problema non tanto della valorizzazione dell'area (risolto nella perizia), quanto piuttosto della sua autonoma imponente, che appare suscettibile di determinare – alla luce del contrasto giurisprudenziale richiamato nelle premesse della presente delibera – una sicura crescita del contenzioso tributario, nel momento in cui l'Ufficio Tributi dovesse procedere al relativo accertamento, con un aumento dei costi di gestione del relativo contenzioso;

5) DI RITENERE pertanto opportuno, per risolvere quantomeno la problematica dell'opportunità di accertare le aree edificabili pertinenziali ai fabbricati ad uso abitativo esistenti, riprendere quanto disposto dalla Corte di Cassazione in materia, per cercare di:

- dare certezza ai proprietari di tali immobili in merito ai termini di applicazione dell'IMU in relazione alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati ad uso abitativo esistenti, anche nelle ipotesi in cui l'esenzione non possa essere riconosciuta in forza dei principi stabiliti dalla deliberazione di G.C. del 15 ottobre 2018 n. 111;

- rispettare le decisioni assunte dalla Corte di Cassazione con riferimento ai termini in cui è possibile non considerare imponenti tali aree come terreni edificabili dotati di un valore proprio non compreso in quello del fabbricato principale;

- ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, per evitare non solo l'aumento dei costi di gestione dei diversi gradi di giudizio ma anche di eventuali rischi di soccombenza per il Comune, in presenza peraltro di avvisi di accertamento di importi normalmente non rilevanti;

6) DI STABILIRE quindi che – in presenza di aree edificabili pertinenziali ai soli immobili principali adibiti ad uso abitativo esistenti nel tessuto consolidato, che abbiano dimensioni superiori a 200 mq, e che esprimano una capacità edificatoria residua maggiore alla percentuale del 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza, da rapportarsi all'indice attuale e non a quello utilizzato al momento della realizzazione del fabbricato principale – sia opportuno introdurre dei criteri da rimettere all'applicazione dell'Ufficio Tributi e dei contribuenti interessati, per giungere a non considerare autonomamente imponibili tali aree ai fini IMU;

7) DI STABILIRE che, ai fini dell'individuazione di tali aree come non autonomamente imponibili ai fini IMU, il possessore dovrà presentare una dichiarazione ai fini IMU anche avvalendosi dello specifico modello che potrà essere predisposto dall'Ufficio Tributi, in cui dovrà:

- individuare analiticamente i riferimenti catastali delle aree possedute che abbiano natura pertinenziale ad un fabbricato ad uso abitativo ed agli immobili allo stesso accessori;
- dichiarare la pertinenzialità dell'area a fronte della volontà di adibirla ad esclusivo servizio del bene principale, tanto da renderla non più autonomamente imponibile ai fini IMU;
- dichiarare di non volersi avvalere della capacità edificatoria ancora esprimibile dal lotto edificabile interessato dal fabbricato posseduto esistente riconoscendo che:
 - tale dichiarazione non comporterà la modifica del P.G.T. approvato dal Comune, né tanto meno la variazione della destinazione dell'area dal punto di vista urbanistico, ma determinerà esclusivamente la non assoggettabilità all'IMU dell'area pertinenziale individuata, a fronte della volontà dichiarata dal possessore di non voler usufruire di tale capacità edificatoria;
 - nell'ipotesi in cui, successivamente, il possessore o un proprio avente causa dovessero proporre all'Ufficio Tecnico comunale una domanda di qualsiasi genere finalizzata a dare impulso all'utilizzo edificatorio dell'area inizialmente dichiarata come pertinenziale ai fini impositivi, l'Ufficio Tributi potrà procedere al recupero dell'imposta dovuta, in osservanza del termine di decadenza quinquennale fissato dall'art. 1, comma 161 L. 296/2006, mediante emissione di appositi avvisi di accertamento, avendo implicitamente riconosciuto il possessore l'autonoma imponibilità di tale area edificabile, in contrasto con quanto in precedenza dichiarato ai fini IMU;
 - nell'ipotesi in cui, analogamente, il possessore dovesse cedere a terzi l'area pertinenziale oggetto di dichiarazione ai fini IMU, ovvero la relativa capacità edificatoria, l'Ufficio Tributi potrà procedere al recupero dell'imposta dovuta nei confronti del soggetto cedente, in osservanza del termine di decadenza quinquennale fissato dall'art. 1, comma 161 L. 296/2006, mediante emissione di appositi avvisi di accertamento, in quanto la cessione dell'area o della sua capacità edificatoria, comporta il riconoscimento dell'autonoma imponibilità di tale area edificabile, in contrasto con quanto in precedenza dichiarato ai fini IMU;

8) DI STABILIRE che da tale procedura di dichiarazione dei terreni pertinenziali a fabbricati esistenti ai fini IMU dovrà comunque essere escluso il terreno accatastato separatamente da quello su cui insiste l'immobile principale e non contiguo a quest'ultimo, salvo che la particella sia stata ricompresa nell'ambito del lotto conteggiato ai fini edificatori per la realizzazione dell'immobile principale;

9) DI STABILIRE che a tale procedura di dichiarazione dei terreni pertinenziali a fabbricati esistenti ai fini IMU dovrà essere riconosciuta rilevanza anche ai fini dell'applicazione dell'IMU negli anni pregressi, per cui – nel momento in cui il possessore dovesse presentare la sopra indicata dichiarazione IMU in relazione ad aree pertinenziali che non siano state utilizzate a fini edificatori nell'ultimo quinquennio – l'Ufficio Tributi non sarà tenuto a procedere all'accertamento dell'IMU dovuta in riferimento a tali aree, dovendosi riconoscere alla dichiarazione IMU valenza non soltanto per il futuro, ma anche per comunicare all'Ufficio Tributi uno stato che ha caratterizzato l'area anche negli anni pregressi;

10) DI STABILIRE che, a seguito dell'introduzione di tale possibilità di dichiarare i terreni pertinenziali a fabbricati esistenti ai fini IMU, potrà altresì essere riconosciuta la non applicabilità delle relative sanzioni tributarie nel momento in cui – dopo avere presentato la dichiarazione ai fini IMU – il possessore dell'area dovesse successivamente destinarla ad utilizzo edificatorio, proprio o da parte di terzi, a seguito di cessione dell'area o della relativa capacità edificatoria, in quanto, in tali fattispecie, si potrà comunque presumere che la dichiarazione di non imponibilità ai fini IMU sia stata presentata in buona fede dal contribuente, ai sensi dell'art. 10 L. 212/2000 (Statuto del contribuente), sulla base di quanto riconosciuto dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione in merito alla rilevanza dello stato di fatto dell'area, costituendo in ogni caso il recupero dell'imposta per i cinque anni precedenti una corretta modalità di definizione del rapporto tributario, che dovrà comunque essere accompagnata dalla rinuncia da parte del contribuente ad ogni contestazione in merito al recupero impositivo che il Comune potrà adottare in caso di successivo utilizzo edificatorio dell'area pertinenziale;

11) DI STABILIRE che, a seguito dell'introduzione di tale possibilità di dichiarare i terreni pertinenziali a fabbricati esistenti ai fini IMU, l'Ufficio Tributi potrà abbandonare tutti gli eventuali contenziosi pendenti, nel momento in cui il possessore dovesse presentare la sopra indicata dichiarazione IMU in relazione ad aree pertinenziali che non siano state utilizzate a fini edificatori o che non abbiano formato oggetto di cessione a terzi a fini edificatori nell'ultimo quinquennio e che abbiano formato oggetto di accertamento ai fini I.C.I./IMU, a condizione che la rinuncia al ricorso avvenga a spese di lite integralmente compensate;

12) DI STABILIRE infine che, a seguito dell'introduzione di tale possibilità di dichiarare i terreni pertinenziali a fabbricati esistenti ai fini IMU, l'Ufficio Tributi potrà riconoscere, nei termini previsti dall'art. 1, comma 164 L. 296/2006, il rimborso dell'IMU versata, nel momento in cui il possessore dovesse presentare la sopra indicata dichiarazione IMU in relazione ad aree pertinenziali che non siano state utilizzate a fini edificatori o che non abbiano formato oggetto di cessione a terzi a fini edificatori nell'ultimo quinquennio e che abbiano formato oggetto di versamento ai fini IMU da parte del possessore;

13) DI DARE ampia diffusione alla presente, mediante pubblicazione sul sito *internet* comunale.

SUCCESSIVAMENTE

CON VOTI favorevoli n. 9, contrari n. 0 e astenuti n. 1 (Consigliere Maiocchi) resi dai n. 10 Consiglieri presenti sui n. 17 degli aventi diritto

DELIBERA

DI RENDERE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

ALLEGATI:

Pareri ai sensi art. 49 del D.lgs. 267/2000

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Matteo Tocco

IL SEGRETARIO GENERALE

Mariagiovanna Guglielmini