



# CITTA' di AVIGLIANA

*Provincia di TORINO*

**ESTRATTO**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 333

**OGGETTO: IMMOBILI RURALI. ATTIVITA' ACCERTAMENTO I.C.I.. INDIRIZZI.**

L'anno **2010**, addì **27** del mese di **Dicembre** alle ore **14.15** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Sindaco	-	<b>MATTIOLI Carla</b>	<b>SI</b>
Assessore	-	<b>REVIGLIO Arnaldo</b>	<b>SI</b>
Assessore	-	<b>ARCHINA' Giuseppe</b>	<b>SI</b>
Assessore	-	<b>BRACCO Angela</b>	<b>SI</b>
Assessore	-	<b>BRUNATTI Luca</b>	<b>NO</b>
Assessore	-	<b>MARCECA Baldassare</b>	<b>SI</b>
Assessore	-	<b>TAVAN Enrico</b>	<b>SI</b>

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. GUGLIELMO Giorgio.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

## ***LA GIUNTA COMUNALE***

Vista la proposta di deliberazione presentata dal Sindaco **n. 849 in data 27.12.2010**, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, avente per oggetto: ***"IMMOBILI RURALI. ATTIVITA' ACCERTAMENTO I.C.I. INDIRIZZI."***;

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento per le motivazioni tutte in essa contenute;

Dato atto che, trattandosi di mero atto di indirizzo, alla presente non vengono allegati i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art 49, del D. Lgs 18.8.2000 n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visti gli artt. 42, 48 e 50 del D. Lgs 18.8.2000 n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", in ordine alla competenza degli organi comunali;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese;

### ***DELIBERA***

Di accogliere integralmente la proposta di deliberazione predisposta dal Sindaco allegata alla presente quale parte integrale e sostanziale.

### ***SUCCESSIVAMENTE***

Con votazione unanime espressa in forma palese;

### ***DELIBERA***

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U. approvato con D. Lgs 18/8/2000, n. 267.

~~~~~

/pn

## Area Economico Finanziaria

Alla Giunta Comunale  
proposta di deliberazione n. 849  
redatta dal Settore Contabilità e Bilancio

OGGETTO: IMMOBILI RURALI. ATTIVITA' ACCERTAMENTO I.C.I.. INDIRIZZI.

Premesso che:

- l'art. 9, commi 3 e *3bis* D.L. 557/1993, convertito in L. 133/1994 e successive modificazioni, detta la normativa di riferimento per l'individuazione dei requisiti di ruralità dei fabbricati ad uso abitativo e strumentali destinati allo svolgimento di attività agro-silvo-pastorali;

- tale disposizione è contenuta in una disciplina esterna alla normativa istitutiva dell'I.C.I., che riguarda altresì le imposte sui redditi generati da tali immobili e le imposte sui trasferimenti, mentre il D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., non riporta alcun riferimento espresso alla non imponibilità dei fabbricati rurali, limitandosi a stabilire che l'imposta non risulta dovuta per i terreni, sia agricoli che edificabili, che siano posseduti e condotti direttamente dal proprietario o dal titolare di un diritto reale sull'area per lo svolgimento di attività agro-silvo-pastorale;

- allo stesso modo, anche la disposizione contenuta nell'art. 9, commi 3 e *3bis* D.L. 557/1993, convertito in L. 133/1994, pur essendo posteriore all'entrata in vigore dell'I.C.I., non contiene alcun espresso riferimento a tale imposta, limitandosi a stabilire al comma 3 le condizioni perché possa essere riconosciuta *«la ruralità degli immobili agli effetti fiscali»*, senza alcuna specifica indicazione di quali imposte debbano ritenersi interessate da tali caratteristiche di ruralità;

- malgrado la mancanza di una specifica indicazione in merito alla riferibilità all'I.C.I. di tali requisiti di ruralità, a seguito dell'entrata in vigore dell'imposta non era mai stato posto in dubbio che i fabbricati in possesso di tali requisiti dovessero essere considerati esenti dall'I.C.I.;

- tale orientamento era stato confermato – in accordo sia con la dottrina che con la prassi catastale – anche dalla Corte di Cassazione, la quale, a partire dall'entrata in vigore dell'imposta e fino agli ultimi anni, aveva riconosciuto che l'esclusione dall'I.C.I. degli immobili rurali doveva essere individuata facendo riferimento esclusivamente alla destinazione d'uso degli immobili, che doveva rientrare in una delle finalità indicate dall'art. 9 D.L. 557/1993;

- tuttavia tale iniziale orientamento assunto dalla Corte di Cassazione è stato superato dalla sentenza 10 giugno 2008 n. 15321, nella quale la Suprema Corte ha invece stabilito che i fabbricati rurali devono essere assoggettati ad I.C.I., ritenendo condizione sufficiente per l'assoggettamento all'imposta il semplice fatto della iscrizione (o iscrivibilità) del fabbricato in Catasto, a fronte del fatto che il D.Lgs. 504/1992 – norma speciale istitutiva dell'imposta – non li indica espressamente tra i fabbricati esenti;

- tale sentenza, che aveva ingenerato alla fine del 2008 un notevole aumento del contenzioso tra i Comuni ed i proprietari di immobili destinati ad utilizzo agro-silvo-pastorale, anche a fronte delle indicazioni fornite ai Comuni dall'A.N.C.I. nella circolare Prot. N. 141/DS/SS/FP (nella quale era stato specificato che i fabbricati rurali sono soggetti al pagamento dell'I.C.I., non essendo, nella

normativa vigente in materia, alcuna legge che li esoneri dal pagamento del tributo), è stata superata dalla interpretazione fornita dal Legislatore con il successivo art. 23, comma 1<sup>bis</sup> D.L. 207/2008, convertito in L. 14/2009, nel quale è stato confermato il trattamento agevolato ai fini I.C.I. dei fabbricati rurali, stabilendo, con una norma di natura chiaramente interpretativa, che *«ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2 L. 27 luglio 2000 n. 212, l'art. 2, comma 1, lett. a) D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito, con modificazioni, in L. 26 febbraio 1994 n. 133, e successive modificazioni»*;

- tuttavia che la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con sentenza del 21 agosto 2009 n. 18565, pur riconoscendo che l'art. 23, comma 1<sup>bis</sup> D.L. 207/2008, convertito in L. 14/2009, determina la non imponibilità ai fini I.C.I. sia dei fabbricati rurali abitativi che di quelli strumentali in possesso dei requisiti dettati dall'art. 9, comma 3 e 3<sup>bis</sup> D.L. 557/1993, ha tuttavia interpretato tale disposizione nel senso che la classificazione catastale costituisce elemento determinante per escludere (o per affermare) l'assoggettabilità ad I.C.I. di un fabbricato, per cui un immobile iscritto o iscrivibile nel Catasto fabbricati come rurale può essere considerato esente da I.C.I. soltanto ove accatastato in categoria A/6 (fabbricati rurali ad uso abitativo) o D/10 (beni strumentali);

- la decisione delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione ha da subito formato oggetto di numerose critiche, a fronte del fatto che la stessa attribuisce alla classificazione catastale una rilevanza ai fini impositivi che non trova riscontro in alcuna disposizione normativa ed, in particolare, nello stesso art. 9, commi 3 e 3<sup>bis</sup> D.L. 557/1993;

- particolare che la categoria catastale A/6 – pur essendo di fatto ancora conforme alle caratteristiche proprie di alcuni immobili rurali comunque adibiti ad uso abitativo – è stata soppressa dalla Circolare del Ministero delle Finanze del 14 marzo 1992 n. 5, in quanto non più rappresentativa di tipologie abitative ordinarie, perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per gli immobili destinati ad uso rurale, per cui, a decorrere da tale data, gli Uffici provinciali del Catasto hanno normalmente attribuito alle abitazioni rurali la Cat. A/4, con la conseguenza che il dettato della sentenza della Corte di Cassazione renderebbe applicabile l'esenzione dall'I.C.I. esclusivamente ai pochissimi fabbricati ad uso abitativo iscritti in Catasto prima del 1992 in Cat. A/6, ovvero a tutti gli immobili che – pur essendo stati ristrutturati successivamente a tale data – abbiano comunque mantenuto l'originario accatastamento in Cat. A/6, a fronte della mancata denuncia catastale delle opere eseguite, mentre determinerebbe l'imponibilità di tutti gli immobili correttamente accatastati a partire dal 1993, utilizzando le categorie catastali ordinarie, sulla base delle indicazioni fornite da parte dell'Ufficio del Territorio;

- per quanto riguarda invece i fabbricati rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola, i principi stabiliti dalle Sezioni Unite si prestano a loro volta alla medesima contestazione, essendo evidente che non tutti i fabbricati strumentali sono stati accatastati in Cat. D/10, ben potendo essere utilizzata anche per tali immobili una categoria ordinaria, che non necessariamente ne esclude l'utilizzabilità a fini strumentali all'attività agricola, ove si consideri che tale destinazione potrebbe intervenire anche a seguito della concessione in affitto a terzi imprenditori agricoli di un immobile a destinazione ordinaria già accatastato, senza che questo possa comportare la revisione del classamento di tale immobile;

- l'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione rischia quindi di alimentare nuovamente il

contenzioso tra Comuni ed imprenditori agricoli, tanto che, il 2 dicembre 2009, nel «*question time*» in Commissione Finanze della Camera, alcuni parlamentari hanno presentato una interrogazione urgente (n. 5-012183) al Ministro dell'Economia e delle Finanze, sollecitando l'emanazione di un ulteriore provvedimento normativo che chiarisse definitivamente l'esclusione dei fabbricati rurali dall'I.C.I., indipendentemente dalla classificazione catastale;

- nessuna norma è stata peraltro approvata a tutt'oggi dal Legislatore, che non ha fornito alcuna ulteriore interpretazione in merito ai criteri di esenzione tributaria dei fabbricati rurali, per quanto, nel corso del 2010, la Corte di Cassazione abbia ribadito a più riprese la posizione assunta dalle Sezioni Unite, confermando, a partire dalle sentenze n. 7102/2010 e n. 8845/2010, per proseguire con la sentenza n. 11790/2010 e con le successive sentenze nn. 12175 – 12176 – 12177 – 12178 – 12182 – 12565 – 13563 - 13568/2010 ed infine con 81 sentenze «*fotocopia*» (dalla n. 14967 alla n. 15048) depositate il 22 giugno 2010, il principio secondo cui gli immobili iscritti al Catasto fabbricati come rurali non devono ritenersi soggetti all'I.C.I. soltanto ove gli stessi siano inseriti nelle specifiche categorie A/6 o D/10;

- in mancanza di un intervento da parte del Legislatore, l'unica voce contraria all'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione è venuta proprio dall'Agenzia del Territorio, la quale, con nota del 26 febbraio 2010 n. 10933, ha invece sostenuto che il classamento nelle categorie A/6 o D/10 costituisce una condizione sufficiente ma non necessaria per la sussistenza della ruralità degli immobili, che deve sempre essere valutata sulla base dei requisiti previsti dall'art. 9 D.L. 557/1993 e successive modificazioni, a prescindere dalle risultanze catastali;

- l'interpretazione fornita dall'Agenzia del Territorio trova conforto nel decreto del Ministro delle Finanze n. 28/1998, con il quale le modalità di dichiarazione delle costruzioni rurali sono state uniformate a quelle previste dal regolamento di formazione del Catasto edilizio urbano (approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949 n. 1142) e dalle successive disposizioni di prassi per l'accatastamento degli immobili urbani;

- altresì che l'art. 1, comma 5 D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 prevede che le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, devono essere censite nella categoria speciale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), soltanto nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite (tanto che, solo in tale ipotesi, l'eventuale successiva perdita dei requisiti per l'iscrizione in Cat. D/10 implica l'obbligo di dichiarare la variazione al competente Ufficio del Territorio, con conseguente attribuzione di una diversa categoria catastale), ciò che conferma – a contrario – che gli immobili strumentali all'attività agricola suscettibili anche di un utilizzo differente senza necessità di trasformazione (come ad esempio un deposito, una tettoia o una rimessa, utilizzabili sia per lo svolgimento di una attività agricola che di una attività diversa) possono essere accatastati in una categoria diversa da D/10, ove questa risulti maggiormente appropriata alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, senza che questo incida – nel momento in cui tali immobili siano effettivamente strumentali allo svolgimento di una attività agricola – sulla ruralità di tali immobili e sulla loro conseguente esenzione ai fini I.C.I.;

- la principale eccezione opposta dall'Agenzia del Territorio all'indirizzo espresso dalla Corte di Cassazione consiste nel richiamo all'art. 1, comma 3 D.P.R. 139/1998, il quale espressamente dispone

che «ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al Catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali ...», ciò che impedisce all'Ufficio di variare la categoria catastale di un immobile allorché muti il proprio stato in relazione alla ruralità (fatta eccezione per la sola categoria D/10), a dimostrazione che gli immobili accatasti in categoria ordinaria e successivamente destinati ad un utilizzo agro-silvo-pastorale sono destinati a mantenere la propria categoria iniziale, non essendo possibile procedere ad alcuna variazione catastale;

- in assenza di un intervento legislativo in materia, il Comune è chiamato a decidere se procedere o meno all'accertamento ai fini I.C.I. degli immobili rurali iscritti a Catasto in categoria diversa da A/6 e D/10 e che tale attività di accertamento dovrebbe essere effettuata entro il 31 dicembre 2010, per non incorrere in decadenza dell'accertamento degli anni d'imposta 2004 e 2005, con conseguente danno erariale per il Comune;

- peraltro che, ove il Comune dovesse procedere ad effettuare tale attività di accertamento ai fini I.C.I., si esporrebbe ad un indubbio aumento del contenzioso tributario, essendo presumibile che gli accertamenti emessi verrebbero impugnati dagli imprenditori agricoli, a fronte delle indicazioni fornite dalle loro associazioni di categoria;

- tale contenzioso esporrebbe il Comune a notevoli spese giudiziarie, per difendere una difesa tributaria che sarebbe destinata a non portare ad alcun risultato, nel momento in cui il Legislatore dovesse confermare, sulla base della stessa disposizione già dettata con l'art. 23, comma 1<sup>bis</sup> D.L. 207/2008, convertito in L. 14/2009, l'irrilevanza – ai fini dell'esenzione dall'I.C.I. – del classamento attribuito all'immobile rurale;

- si ritiene pertanto opportuno, al fine di escludere profili di responsabilità dell'Ufficio Tributi a fronte del mancato accertamento di tali immobili, di fornire allo stesso Ufficio Tributi uno specifico indirizzo in materia, finalizzato a chiarire l'opportunità di **non procedere** entro il 31 dicembre 2010 ad effettuare l'attività di accertamento ai fini I.C.I. in riferimento agli immobili rurali censiti o censibili in Categoria diversa da A/6 e D/10, al fine di non esporre il Comune ad un aumento del contenzioso tributario, con le conseguenti spese giudiziarie, per difendere una difesa tributaria che potrebbe non portare ad alcun risultato, per le motivazioni sopra riportate;

Visto il vigente regolamento comunale in materia di I.C.I., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 28/4/2010 n. 49;

### SI PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

1) Di stabilire, per le motivazioni di cui in premessa, che l'Ufficio Tributi **non dovrà procedere**, entro il 31 dicembre 2010, ad effettuare l'attività di accertamento ai fini I.C.I. in riferimento agli immobili rurali censiti o censibili presso l'Ufficio del Territorio in categoria diversa da A/6 e D/10, al fine di non esporre il Comune ad un aumento del contenzioso tributario dall'esito incerto, con le conseguenti spese giudiziarie;

2) Di stabilire che la presente deliberazione dovrà essere considerata quale atto di indirizzo finalizzato ad escludere profili di responsabilità dell'Ufficio Tributi, a fronte del mancato accertamento di tali immobili rurali censiti o censibili in Categoria diversa da A/6 e D/10;

3) Di riservare la modifica dell'orientamento espresso nella presente deliberazione nel momento in cui il Legislatore dovesse confermare la rilevanza – ai fini dell'esenzione dall'I.C.I. – del classamento attribuito all'immobile rurale, riconoscendone la non imponibilità soltanto degli immobili rurali censiti in Categoria A/6 o D/10;

4) di dichiarare, attesa l'urgenza, con voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Avigliana, 27/12/2010

Il Sindaco

f.to (MATTIOLI Carla)





Copra Albo: Atti  
Estretto: Rag.

Del che si è redatto il presente verbale.

IL SINDACO  
f.to Dr.ssa MATTIOLI Carla

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. GUGLIELMO Giorgio

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia conforme all'originale, un estratto del quale è in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 29 DIC. 2010.

La deliberazione è stata contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari.

Avigliana, li 29 DIC. 2010



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. GUGLIELMO Giorgio

---

### ATTESTAZIONE DELLA PUBBLICAZIONE E DELL'ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

☐ è stata

☒ viene

pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 29 DIC. 2010.

☒ è stata contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari;

☐ è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_

ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U.E.L. 267/2000 -  
per scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.

☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile e quindi è diventata esecutiva a decorrere dalla data del presente verbale.

ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - T.U.E.L. 267/2000.

Avigliana, li 29 DIC. 2010



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. GUGLIELMO Giorgio