

**AL CONSIGLIO COMUNALE
DELLA CITTA' DI CASTELVETRANO
p.c. AL SIGNOR SINDACO
DELLA CITTA' DI CASTELVETRANO**

**Istanza per la modifica in autotutela della delibera n. 61 del 30 ottobre 2012 del Consiglio
Comunale "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica", art. 7
"Determinazione dell'aliquota e dell'imposta"**

Il sottoscritto (C.F.), nato a il
....., domiciliato in via n., nella qualità di
..... e legale rappresentante di (P.IVA),
corrente in Castelvetro in via n.,

proprietaria del seguente bene immobile, costituito da, sito in Castelvetro nella
via n., destinato alla attività della Società odierna istante,
iscritto nel catasto fabbricati del Comune di Castelvetro al f. part., categoria catastale D,
assoggettato all'Imposta Municipale Unica come da relativo Regolamento adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 61 del 30/10/2012,

P r e m e s s o

Il decreto legge n. 201/2011, convertito con modifiche con la legge n. 214/2011, ha introdotto l'*Imposta Municipale Unica*. In particolare l'art. 13 del citato decreto, oltre agli artt. 8 e 9 del decreto legislativo n. 23/2011, ne contiene la relativa disciplina.

Il Consiglio Comunale di Castelvetro con la delibera indicata in epigrafe ha adottato il relativo regolamento per gli immobili ricadenti nel territorio di competenza.

In particolare all'art. 7 ("*Determinazione dell'aliquota e dell'imposta*") del regolamento così adottato è sancito:

"1. Per l'anno 2012 nel Comune di Castelvetro vengono adottate le seguenti aliquote base previste dal D.L. 201/2011:

0,96% per tutti gli immobili, i terreni agricoli e le aree edificabili;

0,4% aliquota ridotta solo per l'abitazione principale e le pertinenze delle stessa;

0,2% aliquota ridotta solo per fabbricati rurali strumentali."

Naturalmente l'aliquota dello 0,96% "per tutti gli immobili", con un aumento di due punti percentuali rispetto all'aliquota base dello 0,76% prevista dalla legge, deve intendersi da applicare anche agli immobili cosiddetti "strumentali", per i quali invece l'art. 13 della legge istitutiva, al co. 9, introduce una tipologia speciale di immobile e una particolare regolamentazione dell'aliquota, determinata in maniera agevolativa in considerazione della destinazione dell'immobile, funzionale, appunto "strumentale", all'esercizio di un'attività imprenditoriale, quindi al mantenimento e alla crescita dei livelli occupazionali, ovvero infine allo sviluppo economico territoriale in generale.

R i t e n u t o

L'art. 13 citato disciplina la determinazione delle aliquote in riferimento alle diverse categorie e tipologie di immobili. Quindi, dopo avere al co. 6 fissato la regola "per la generalità degli immobili" (aliquota standard 0,76%, con margini di innalzamento e di riduzione di tre punti percentuali, rispettivamente sino all'1,06% e

allo 0,46%), prevede specifiche tipologie di immobili e di aliquote, con relative distinte aliquote base e parametri di variabilità in aumento e in diminuzione.

Così al co. 7, relativo alle abitazioni principali, fissa l'aliquota base dello 0,4%, mentre al contempo per i medesimi immobili prevede la variabilità dell'aliquota dello 0,2% sia in aumento che in diminuzione.

Al co. 8, inoltre, relativo ai fabbricati rurali, fissa l'aliquota base dello 0,2%, mentre al contempo per i medesimi immobili prevede la variabilità dell'aliquota solo in diminuzione sino allo 0,1%.

Al co. 9, infine, relativo ai fabbricati strumentali, agli immobili locati, agli immobili posseduti da soggetti IRES, fissa l'aliquota base dello 0,76%, prevedendone al contempo esclusivamente la variabilità in diminuzione sino allo 0,4%.

Siffatta norma ha come presupposto la ripetuta "strumentalità" degli immobili in questione, di per sé improduttivi di reddito di tipo fondiario (fondato cioè su estimi catastali). Di fatto la loro potenzialità economica è ricondotta al reddito di impresa, derivante appunto dall'esercizio dell'impresa operante nell'ambito degli immobili medesimi e tassabile con criteri diversi rispetto a quelli di tipo fondiario. Si tratta dei cosiddetti "immobili strumentali per natura" o "immobili strumentali per destinazione".

E' evidente che il legislatore per talune specifiche tipologie, in ragione della loro particolarità economica e sociale (prime case, fabbricati rurali, immobili produttivi), ha voluto introdurre dei trattamenti fiscali di favore, onde tutelare ed incentivare per un verso la realizzazione del bene primario dei cittadini italiani (la casa di abitazione principale), per altro verso la realizzazione e la tenuta dei beni funzionali a condurre attività economico-imprenditoriali (agricoltura, commercio, industria, artigianato).

Se il legislatore avesse voluto consentire anche per gli immobili strumentali (co. 9) sia l'aumento che la diminuzione dell'aliquota base, l'avrebbe precisato, così come ha fatto per le abitazioni principali (co. 7) prevedendo i rispettivi margini in un senso e nell'altro. Invece non lo ha fatto, come non lo ha fatto per gli immobili rurali etc. (co. 8) per i quali non ha previsto la possibilità di incremento.

Quanto sopra sostenuto si rileva anche dalla **circolare del Ministero della Economia e delle Finanze n. 3/DF del 18/5/2012**, che all'art. 5 tratta delle "Aliquote", che testualmente nell'ultimo cpv. recita: "*L'art. 13, oltre alla previsione generale (di cui al co. 6) [.....], introduce una serie di fattispecie per le quali [.....] è stabilita l'applicazione di una aliquota agevolata che può essere, a scelta del Comune, ulteriormente modificata (abitazioni principali, fabbricati rurali, immobili improduttivi di reddito fondiario)". Quindi la circolare esplica e chiarisce che oltre alla tipologia generale disciplinata dal co. 6, sono introdotte altre e distinte tipologie disciplinate non dal co. 6, bensì in maniera diversa e indipendente dai commi successivi, in particolare per quanto ci riguarda dal co. 9. Con le previsioni pertanto dei commi 7, 8 e 9, dice la circolare, vengono introdotte aliquote agevolate di base sulle quali, semmai, il Comune può intervenire, naturalmente mantenendo la natura agevolativa voluta dal legislatore. Quindi, nel nostro caso, dallo 0,76% in giù, sino allo 0,4%. Giammai dallo 0,76% in su.*

In tal senso va pertanto intesa l'esigenza, avvertita dal legislatore, di specificare analiticamente le varie tipologie di immobili e di aliquote con relative percentuali di variabilità, come emerge dalla lettura dei commi 7, 8 e 9 del ripetuto art. 13.

Rilevato

D'altra parte, così come concepito, il deliberato del 30/10/2012 del Consiglio Comunale, si rivela addirittura punitivo per le imprese e per gli immobili "strumentali" di cui al co. 9 del citato art. 13. Contrariamente, infatti, alla ratio di quest'ultima norma (senz'altro di favore, tanto che consente una diminuibilità dell'aliquota sino allo 0,4%, oltre quindi i tre punti percentuali generalmente consentiti), impone non già una riduzione, ma un aumento di due punti percentuali, come per qualsiasi altro immobile ad eccezione di seconde case e di fabbricati rurali.

Vi è da aggiungere altresì che, operando come ha fatto il Consiglio Comunale di Castelvetro, che ha aggravato il prelievo fiscale sugli immobili "strumentali", i proprietari di questi ultimi, nell'ambito

dell'impresa per l'esercizio della quale è stato realizzato ed è posseduto l'immobile, sono tassati due volte, una prima volta per la proprietà del bene strumentale, una seconda volta per il reddito di impresa. Senza che, per altro, il bene immobile possa essere considerato produttivo di per sé di alcun reddito.

Il deliberato insomma in questione è palesemente illegittimo ed iniquo, in quanto in violazione della legge istitutiva dell'IMU, oltre che dei principi costituzionali di cui all'art. 3 (principio di uguaglianza) e all'art. 53 della Costituzione (principio della capacità contributiva), violazioni queste già comunque inerenti la stessa legge istitutiva dell'imposta.

Tutto ciò premesso e ritenuto.

FA FORMALE ISTANZA

perché il Consiglio Comunale, in autotutela, oltre che a tutela di un interesse primario della libera impresa castelvetranese, provveda pertanto a modificare l'art. 7 ("Determinazione dell'aliquota e dell'imposta") del "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica", prevedendo per i beni immobili "strumentali", previsti dal co. 9 dell'art. 13 della legge istitutiva dell'IMU, l'aliquota dello 0,76%, ulteriormente ridotta – ove il Consiglio Comunale ritenga di deliberare in tal senso – sino allo 0,4%.

Con doverosa osservanza.

Castelvetrano, lì 21 febbraio 2012