



COMUNE DI GIAROLE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 18/2022

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ED AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DELL'UFFICIO TRIBUTI A SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI TRANSAZIONE NEI CONFRONTI DI AIRONE COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S., IN RELAZIONE ALL'IMU/TASI E TARI PER GLI ANNI DAL 2018 AL 2021.

L'anno DUEMILAVENTIDUE addì VENTISEI del mese di FEBBRAIO alle ore 09,30 nella sala delle riunioni.

Esaurite le formalità prescritte dalla vigente normativa in materia, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Fatto l'appello risultano:

N.ord.	Cognome nome	Carica	Presente	Assente
1.	PAVESE Giuseppe	Sindaco	X	
2.	PIGNONE Ruggero	Vice-Sindaco	X	
3.	ZACCO Enrico	Assessore	X	
		TOTALI	3	0

Con l'intervento e l'opera del Dr. Pierangelo SCAGLIOTTI – Segretario Comunale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor PAVESE Giuseppe nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 48 D.Lgs. 267/2000 (Testo Unico in materia di ordinamento degli Enti Locali) in merito alle competenze della Giunta Comunale;

CONSIDERATO che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. (in qualità di aente causa di C.S.S.A. – Cooperativa Servizi Socio Assistenziali Cooperativa Sociale P.A.), C.F. 01542380066, è proprietaria di una struttura immobiliare adibita a soggiorno per anziani, situata nel Comune di Giarole, Via Villabella n. 39bis, catastalmente identificata al Fg. 4, Num. 339, Cat. D/4, Rendita € 78.129,60;

CONSIDERATO che l'imponibilità di tale immobile ai fini I.C.I./IMU e TASI ha formato oggetto di numerosi contenziosi proposti da C.S.S.A. e poi da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. nei confronti del Comune di Giarole, per fare valere l'applicabilità allo stesso cespote dell'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i) D.Lgs. 504/1992;

CONSIDERATO che tutti i contenziosi sono stati definiti a seguito della sottoscrizione, in data 13 novembre 2018, di uno specifico accordo, nell'ambito del quale le parti hanno convenuto quanto segue:

- a) Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ha riconosciuto l'imponibilità dell'immobile adibito a residenza per anziani, catastalmente censito al Fg. 4, Num. 339, Cat. D/4, Rendita € 78.129,00, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per ogni singolo anno d'imposta, a fronte dell'applicazione della disposizione dettata dall'art. 7, comma 1, lett. i) D.Lgs. 504/1992, come modificata dall'art. 91bis, comma 1 D.L. 24 gennaio 2012 n. 1, convertito in L. 24 marzo 2012 n. 27;
- b) a seguito della disamina delle modalità di utilizzazione dell'immobile adibito a residenza per anziani e dei corrispettivi versati dagli utenti della stessa struttura, le parti congiuntamente hanno riconosciuto che tale immobile doveva ritenersi integralmente imponibile ai fini I.C.I., mentre, ai fini IMU e TASI, hanno riconosciuto che l'immobile doveva ritenersi solo parzialmente imponibile, determinati nel modo seguente:
 - la base imponibile della porzione assoggettabile a IMU ed a TASI è stata effettuata dividendo il valore complessivo dell'immobile, come derivante dalla rendita catastale (€ 78.129,60), per la superficie complessiva del fabbricato iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (8.320 mq) e moltiplicando il relativo valore a metro quadrato per le superfici considerate assoggettabili ad IMU ed a TASI;
 - in particolare, la porzione non ultimata dell'immobile, posta al secondo piano, della superficie complessiva di 2.700 mq, è stata considerata imponibile in ragione del 50 per cento della sua superficie e, quindi, per 1.350 mq, con

contestuale riduzione al 50 per cento dell'IMU/TASI dovute sulla porzione considerata imponibile, a fronte della sua inagibilità legata alla mancata ultimazione, come risultante dalla documentazione fotografica prodotta al Comune da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S.;

- l'altra parte del secondo piano, pari a 1.350 mq, è stata invece considerata esente, in quanto destinata ad uso magazzino, pertinenziale all'attività ricettiva-sociale svolta dalla stessa Cooperativa;
 - le restanti superfici dell'immobile adibito a residenza per anziani (pari a 5.620 mq) sono state considerate imponibili ai fini IMU per gli anni dal 2012 al 2017, nonché ai fini TASI per gli anni dal 2014 al 2017, esclusivamente con riferimento alla quota percentuale di rendita determinata, ai sensi dell'art. 91bis, comma 1 D.L. 1/2012, convertito in L. 27/2012, in relazione ad un numero pari a quindici posti letto sugli ottanta posti totali della struttura, per i quali – a seguito dell'analisi della documentazione contabile della Cooperativa – la retta applicata è stata congiuntamente considerata come di natura commerciale, essendo superiore ai parametri minimi dettati a tal fine dal D.M. 20 novembre 2012 n. 200;
- c) che, nel sottoscrivere l'accordo, le parti avevano convenuto che tale criterio di determinazione dell'IMU dovuta da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. in relazione all'immobile adibito a casa di riposo per anziani sarebbe stato utilizzato anche per il calcolo dell'IMU e della TASI relativa agli anni 2018 e successivi, fino ad eventuali modifiche della normativa vigente e/o della effettiva destinazione d'uso dell'immobile, che fossero tale da incidere sui criteri di imponibilità definiti nello stesso atto;
- d) che, a tal fine, in adempimento dell'accordo del 13 novembre 2018, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si era impegnata a depositare presso l'Ufficio Tributi del Comune, entro sessanta giorni dalla sua sottoscrizione, una planimetria complessiva dell'immobile posseduto, predisposta in formato tale da rendere possibile l'indicazione della destinazione d'uso di ogni singolo locale, accompagnata da specifica legenda e relazione, con obbligo per Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. di procedere, nei termini di legge, all'aggiornamento della stessa planimetria, ogni qual volta si fosse verificata una variazione della superficie imponibile idonea ad incidere sulle modalità applicative dell'IMU e della TASI;
- e) che, nell'accordo del 13 novembre 2018, sempre ad esclusivo fine transattivo, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. aveva altresì riconosciuto dovuta, a decorrere dall'anno 2012, la maggiore Tassa Rifiuti (T.A.R.S.U./TARES/TARI) relativa alla porzione non ultimata dell'immobile posta al secondo piano, della superficie di 1.350 mq, destinata ad uso magazzino pertinenziale all'attività non commerciale svolta dalla stessa Cooperativa, da quantificarsi sulla base delle tariffe

approvate per ogni singolo anno d'imposta da parte del Comune in relazione alla Cat. 4, in aggiunta alla superficie sino ad allora dichiarata (pari a 5.359 mq) e aveva accettato che la complessiva superficie tassabile di 6.709 mq venisse utilizzata dal Comune ai fini della determinazione della TARI dovuta per l'anno 2018 e successivi, sino a quando non fossero intervenute modifiche normative in relazione alle modalità applicative della Tassa Rifiuti, tali da incidere sulla tassa dovuta, ovvero variazioni della destinazione d'uso e/o dello stato dell'immobile, che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si era impegnata a denunciare al Comune nei termini di legge;

- f) che, alla lett. v) dell'accordo stipulato in data 13 novembre 2018, le parti avevano convenuto che la regolarizzazione del debito I.C.I./IMU/TASI e Tassa Rifiuti relativo alle annualità 2011-2017, considerato il suo importo, costituiva interesse preminente anche per il Comune di Giarole, che si era quindi impegnato, nel momento in cui Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S., pur avendo rispettato i termini fissati nell'atto di transazione, non avesse effettuato il pagamento dell'IMU e della TASI 2018 nei termini delle ordinarie scadenze fissate per il 16 giugno 2018 e 17 dicembre 2018, a non applicare alcuna sanzione ed interesse sull'imposta dovuta in sede di eventuale accertamento, a condizione che il versamento della stessa imposta dovuta per il 2018 fosse stato effettuato entro il 31 marzo 2019;

CONSIDERATO che, a seguito della sottoscrizione dell'accordo stipulato in data 13 novembre 2018, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. non ha tuttavia provveduto al versamento dell'IMU dovuta per gli anni 2018-2020, così come ha provveduto a versare esclusivamente le prime rate della TARI dovuta per ciascun anno 2019 e 2020, contestando le richieste di pagamento trasmesse a conguaglio dal Comune, contenenti il calcolo della maggiore TARI dovuta in base al numero di svuotamenti effettuati in aggiunta a quelli compresi nelle tariffe annuali approvate dal Comune a decorrere dall'anno 2019, a seguito dell'introduzione, ai sensi dell'art. 1, commi 667-668 L. 147/2013, della cd. Tassa Rifiuti Puntuale (TARIP), nell'ambito della quale è stato previsto che la parte variabile della tariffa sarebbe stata conteggiata sulla base del numero di svuotamenti registrati nei confronti di ciascuna utenza nel corso dell'anno, per incentivare la raccolta differenziata e la conseguente diminuzione del numero di svuotamenti di rifiuto indifferenziato;

CONSIDERATO che, in data 29 ottobre 2020, il Comune di Giarole ha quindi provveduto a notificare a Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. i prospetti riepilogativi dell'IMU e della TASI dovute per gli anni dal 2018 al 2020 sul fabbricato e sui terreni agricoli dalla stessa posseduti, senza prevedere l'applicazione delle riduzioni definite nell'accordo stipulato in data 13 novembre 2018, in difetto del suo tempestivo adempimento da parte della Cooperativa con riferimento al versamento dell'IMU e della TASI ordinarie dovute a decorrere dall'anno 2018;

CONSIDERATO che, con comunicazione trasmessa in data 13 novembre 2020, Prot. 3603, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. ha contestato la richiesta di pagamento avanzata dal Comune di Giarole, evidenziando che, a seguito della sottoscrizione dell'accordo, non erano intervenute variazioni nella destinazione d'uso dell'immobile e nelle rette applicate, come confermato con specifica comunicazione trasmessa al Comune di Giarole in data 4 maggio 2021, Prot. 542;

CONSIDERATO che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. ha altresì contestato la richiesta di pagamento avanzata dal Comune di Giarole in relazione alla TARI dovuta per gli anni 2019 e successivi, ritenendo eccessive e non giustificate le somme richieste a titolo di parte variabile, a fronte del numero di svuotamenti effettuati dal Gestore del servizio di igiene urbana;

CONSIDERATO che, a seguito di tali contestazioni, tra le parti sono intervenuti degli incontri, che hanno portato – a fronte della disamina della documentazione prodotta dalla Cooperativa Airone – al raggiungimento di un nuovo accordo, a seguito del quale è stata confermata la base imponibile IMU e TASI condivisa nel precedente accordo, in relazione al compendio immobiliare posseduto dalla Cooperativa Airone, e sono state condivise anche le modalità applicative della TARI, con la finalità di evitare l'istaurazione di ulteriori contenziosi, dall'esito incerto ed estremamente costoso per entrambe le parti;

CONSIDERATO che, al fine di valutare la convenienza di definire un accordo transattivo in rapporto ai presumibili costi della controversia in sede giudiziale e alla possibilità che la stessa possa concludersi con un esito negativo per l'Ente, il Comune di Giarole ha acquisito apposita nota predisposta dallo Studio Legale incaricato per l'assistenza nei precedenti giudizi intercorsi nei confronti della Cooperativa Airone, nella quale è stata confermata l'opportunità per il Comune di procedere alla definizione transattiva della posizione, per evitare l'istaurazione di nuove controversie;

CONSIDERATO che, a fronte di tale accordo, tra le parti è stato quindi concordato il testo dell'atto di transazione, unito in bozza alla presente deliberazione quale «*Allegato A*», per farne parte integrante e sostanziale, al fine di giungere ad una definizione stragiudiziale della controversia in oggetto;

CONSIDERATO che la presente deliberazione risulta necessaria per legittimare il Sindaco, nonché il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tributi, a procedere alla sottoscrizione dell'atto di definizione stragiudiziale della controversia, che impegni il Comune a rinunciare anche in parte alla propria pretesa tributaria;

DATO ATTO che alla bozza di atto di transazione ivi allegata potranno essere apportate ulteriori modifiche, purché non incidenti sulla natura sostanziale dell'accordo stragiudiziale raggiunto tra le parti;

RITENUTO pertanto di dare mandato al Sindaco, nonché al Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tributi di sottoscrivere tale atto di transazione, al fine di garantire l'introito da parte

del Comune delle somme ivi indicate, riconoscendo che la definizione di tale accordo risulta vantaggiosa per il Comune;

VISTI i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000, rispettivamente dal:

-responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica;

-responsabile del servizio ragioneria in ordine alla regolarità contabile;

CON VOTI unanimi espressi nei modi di legge;

D E L I B E R A

- **di recepire** la bozza di atto di transazione stragiudiziale di cui all'«*Allegato A*» alla presente deliberazione ed i connessi prospetti delle somme riconosciute come dovute da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. in relazione all'IMU/TASI e TARI per gli anni di imposta dal 2018 al 2021, che costituiscono parte integrante della presente delibera;
- **di riconoscere** le somme ivi riportate come congrue e favorevoli all'Ente, in funzione dell'atto di transazione che le parti si sono dichiarate interessate a sottoscrivere, per evitare l'instaurazione e la prosecuzione di contenziosi tributari che potrebbero rivelarsi alquanto problematici e costosi per il Comune;
- **di dare** di conseguenza mandato al Sindaco, nonché al Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tributi di sottoscrivere tale atto di transazione, dando atto che alla bozza di accordo ivi allegata potranno essere apportate ulteriori modifiche, purché non incidenti sulla natura sostanziale dell'accordo stragiudiziale predisposto tra le parti e che, in caso di mancata definizione di tale accordo, l'Ufficio Tributi dovrà intendersi autorizzato a proseguire nella riscossione dell'IMU/TASI e TARI e nella gestione dei contenziosi pendenti, in relazione ai quali l'approvazione della presente deliberazione non comporta rinuncia da parte del Comune;
- **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4 D.Lgs. 267/2000.

Al Sindaco del
Comune di Giarole
Corso Vittorio Emanuele n. 39
15036 – Giarole (AL)

Via PEC *protocollo@pec.comune.giarole.al.it*

Oggetto: Proposta di definizione delle controversie pendenti e potenziali in materia di IMU/TASI e TARI per gli anni 2018-2021 e seguenti in relazione agli immobili di proprietà di Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S.

Con riferimento alle intese intercorse, a mezzo della presente comunicazione proponiamo il testo seguente:

ATTO DI TRANSAZIONE

Tra le parti

Comune di Giarole (AL), in persona del Sindaco in carica *pro tempore*, Partita I.V.A. 00899070064, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede comunale, in Giarole (AL), Corso Vittorio Emanuele n. 39, di seguito anche semplicemente «*il Comune*»

e

Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, C.F. 01542380066, domiciliata, ai fini del presente atto, presso la propria sede, in Giarole (AL), Strada Villabella n. 39bis, di seguito anche semplicemente «*Cooperativa Airone*»

PREMESSO

1) che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. (in qualità di avente causa di C.S.S.A. – Cooperativa Servizi Socio Assistenziali Cooperativa Sociale P.A.), C.F. 01542380066, è proprietaria di una struttura

immobiliare adibita a soggiorno per anziani, situata nel Comune di Giarole, Via Villabella n. 39bis, catastalmente identificata al Fg. 4, Num. 339, Cat. D/4, Rendita € 78.129,60;

2) che l'imponibilità di tale immobile ai fini I.C.I./IMU e TASI ha formato oggetto di numerosi contenziosi proposti da C.S.S.A. e poi da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. nei confronti del Comune di Giarole, per fare valere l'applicabilità allo stesso cespite dell'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i) D.Lgs. 504/1992;

3) che tutti i contenziosi sono stati definiti a seguito della sottoscrizione, in data 13 novembre 2018, di uno specifico accordo, nell'ambito del quale le parti hanno convenuto quanto segue:

a) Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ha riconosciuto l'imponibilità dell'immobile adibito a residenza per anziani, catastalmente censito al Fg. 4, Num. 339, Cat. D/4, Rendita € 78.129,00, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per ogni singolo anno d'imposta, a fronte dell'applicazione della disposizione dettata dall'art. 7, comma 1, lett. i) D.Lgs. 504/1992, come modificata dall'art. 91bis, comma 1 D.L. 24 gennaio 2012 n. 1, convertito in L. 24 marzo 2012 n. 27;

b) a seguito della disamina delle modalità di utilizzazione dell'immobile adibito a residenza per anziani e dei corrispettivi versati dagli utenti della stessa struttura, le parti congiuntamente hanno riconosciuto che tale immobile doveva ritenersi integralmente imponibile ai fini I.C.I., mentre, ai fini IMU e TASI, hanno riconosciuto che l'immobile doveva ritenersi solo parzialmente imponibile, determinati nel modo seguente:

- la base imponibile della porzione assoggettabile a IMU ed a TASI è stata effettuata dividendo il valore complessivo dell'immobile, come derivante dalla rendita catastale (€ 78.129,60), per la superficie complessiva del fabbricato iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (8.320 mq) e moltiplicando il relativo valore a metro quadrato per le superfici considerate assoggettabili ad IMU ed a TASI;
- in particolare, la porzione non ultimata dell'immobile, posta al secondo piano, della superficie complessiva di 2.700 mq, è stata considerata imponibile in ragione del 50 per cento della sua superficie e, quindi, per 1.350 mq, con

contestuale riduzione al 50 per cento dell'IMU/TASI dovute sulla porzione considerata imponibile, a fronte della sua inagibilità legata alla mancata ultimazione, come risultante dalla documentazione fotografica prodotta al Comune da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S.;

➤ l'altra parte del secondo piano, pari a 1.350 mq, è stata invece considerata esente, in quanto destinata ad uso magazzino, pertinenziale all'attività ricettiva-sociale svolta dalla stessa Cooperativa;

➤ le restanti superfici dell'immobile adibito a residenza per anziani (pari a 5.620 mq) sono state considerate imponibili ai fini IMU per gli anni dal 2012 al 2017, nonché ai fini TASI per gli anni dal 2014 al 2017, esclusivamente con riferimento alla quota percentuale di rendita determinata, ai sensi dell'art. 91bis, comma 1 D.L. 1/2012, convertito in L. 27/2012, in relazione ad un numero pari a quindici posti letto sugli ottanta posti totali della struttura, per i quali – a seguito dell'analisi della documentazione contabile della Cooperativa – la retta applicata è stata congiuntamente considerata come di natura commerciale, essendo superiore ai parametri minimi dettati a tal fine dal D.M. 20 novembre 2012 n. 200;

c) che, nel sottoscrivere l'accordo, le parti avevano convenuto che tale criterio di determinazione dell'IMU dovuta da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. in relazione all'immobile adibito a casa di riposo per anziani sarebbe stato utilizzato anche per il calcolo dell'IMU e della TASI relativa agli anni 2018 e successivi, fino ad eventuali modifiche della normativa vigente e/o della effettiva destinazione d'uso dell'immobile, che fossero tale da incidere sui criteri di imponibilità definiti nello stesso atto;

d) che, a tal fine, in adempimento dell'accordo del 13 novembre 2018, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si era impegnata a depositare presso l'Ufficio Tributi del Comune, entro sessanta giorni dalla sua sottoscrizione, una planimetria complessiva dell'immobile posseduto, predisposta in formato tale da rendere possibile l'indicazione della destinazione d'uso di ogni singolo locale, accompagnata da specifica legenda e relazione, con

obbligo per Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. di procedere, nei termini di legge, all'aggiornamento della stessa planimetria, ogni qual volta si fosse verificata una variazione della superficie imponibile idonea ad incidere sulle modalità applicative dell'IMU e della TASI;

e) che, nell'accordo del 13 novembre 2018, sempre ad esclusivo fine transattivo, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. aveva altresì riconosciuto dovuta, a decorrere dall'anno 2012, la maggiore Tassa Rifiuti (T.A.R.S.U./TARES/TARI) relativa alla porzione non ultimata dell'immobile posta al secondo piano, della superficie di 1.350 mq, destinata ad uso magazzino pertinenziale all'attività non commerciale svolta dalla stessa Cooperativa, da quantificarsi sulla base delle tariffe approvate per ogni singolo anno d'imposta da parte del Comune in relazione alla Cat. 4, in aggiunta alla superficie sino ad allora dichiarata (pari a 5.359 mq) e aveva accettato che la complessiva superficie tassabile di 6.709 mq venisse utilizzata dal Comune ai fini della determinazione della TARI dovuta per l'anno 2018 e successivi, sino a quando non fossero intervenute modifiche normative in relazione alle modalità applicative della Tassa Rifiuti, tali da incidere sulla tassa dovuta, ovvero variazioni della destinazione d'uso e/o dello stato dell'immobile, che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si era impegnata a denunciare al Comune nei termini di legge;

f) che, alla lett. v) dell'accordo stipulato in data 13 novembre 2018, le parti avevano convenuto che la regolarizzazione del debito I.C.I./IMU/TASI e Tassa Rifiuti relativo alle annualità 2011-2017, considerato il suo importo, costituiva interesse preminente anche per il Comune di Giarole, che si era quindi impegnato, nel momento in cui Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S., pur avendo rispettato i termini fissati nell'atto di transazione, non avesse effettuato il pagamento dell'IMU e della TASI 2018 nei termini delle ordinarie scadenze fissate per il 16 giugno 2018 e 17 dicembre 2018, a non applicare alcuna sanzione ed interesse sull'imposta dovuta in sede di eventuale accertamento, a condizione che il versamento della stessa imposta dovuta per il 2018 fosse stato effettuato entro il 31 marzo 2019;

4) che, a seguito della sottoscrizione dell'accordo stipulato in data 13 novembre 2018, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. non ha tuttavia provveduto al versamento dell'IMU dovuta per gli

anni 2018-2020, così come ha provveduto a versare esclusivamente le prime rate della TARI dovuta per ciascun anno 2019 e 2020, contestando le richieste di pagamento trasmesse a conguaglio, contenenti il calcolo della maggiore TARI dovuta in base al numero di svuotamenti effettuati in aggiunta a quelli compresi nelle tariffe annuali approvate dal Comune a decorrere dall'anno 2019, a seguito dell'introduzione, ai sensi dell'art. 1, commi 667-668 L. 147/2013, della cd. Tassa Rifiuti Puntuale (TARIP), nell'ambito della quale è stato previsto che la parte variabile della tariffa sarebbe stata conteggiata sulla base del numero di svuotamenti registrati nei confronti di ciascuna utenza nel corso dell'anno, per incentivare la raccolta differenziata e la conseguente diminuzione del numero di svuotamenti di rifiuto indifferenziato;

5) che, in data 29 ottobre 2020, il Comune di Giarole ha quindi provveduto a notificare a Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. i prospetti riepilogativi dell'IMU e della TASI dovute per gli anni dal 2018 al 2020 sul fabbricato e sui terreni agricoli dalla stessa posseduti, senza prevedere l'applicazione delle riduzioni definite nell'accordo stipulato in data 13 novembre 2018, in difetto del suo tempestivo adempimento da parte della Cooperativa con riferimento al versamento dell'IMU e della TASI ordinarie dovute a decorrere dall'anno 2018;

6) che, con comunicazione trasmessa in data 13 novembre 2020, Prot. 3603, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. ha contestato la richiesta di pagamento avanzata dal Comune di Giarole, evidenziando che, a seguito della sottoscrizione dell'accordo, non erano intervenute variazioni nella destinazione d'uso dell'immobile e nelle rette applicate, come confermato con specifica comunicazione trasmessa al Comune di Giarole in data 4 maggio 2021, Prot. 542;

7) che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. ha altresì contestato la richiesta di pagamento avanzata dal Comune di Giarole in relazione alla TARI dovuta per gli anni 2019 e successivi, ritenendo eccessive e non giustificate le somme richieste a titolo di parte variabile, a fronte del numero di svuotamenti effettuati dal Gestore del servizio di igiene urbana;

8) che, a seguito di tali contestazioni, tra le parti sono intervenuti degli incontri, che hanno portato al raggiungimento di un nuovo accordo transattivo, a seguito del quale è stata confermata la base imponibile condivisa in relazione al compendio immobiliare posseduto dalla Cooperativa Airone con riferimento all'IMU ed alla TASI e sono state condivise anche le modalità applicative della TARI, con

la finalità di evitare l'istaurazione di ulteriori contenziosi, dall'esito incerto ed estremamente costosi per entrambe le parti;

9) che, al fine di valutare la convenienza di definire un accordo transattivo in rapporto ai presumibili costi della controversia in sede giudiziale e alla possibilità che la stessa possa concludersi con un esito negativo per l'Ente, il Comune di Giarole ha acquisito apposita nota predisposta dallo Studio Legale incaricato per l'assistenza nei precedenti giudizi intercorsi nei confronti della Cooperativa Airone, nella quale è stata confermata l'opportunità per il Comune di procedere alla definizione transattiva della posizione, per evitare l'istaurazione di nuove controversie;

10) che la Giunta del Comune di Giarole, con deliberazione del 26 febbraio 2022 n. 18, unita al presente atto quale «*Allegato A*», per farne parte integrante e sostanziale, ha quindi conferito mandato al Sindaco di sottoscrivere apposito atto di transazione, per formalizzare un accordo transattivo che permetta di giungere ad una definizione stragiudiziale delle controversie potenziali relative all'IMU/TASI dovute per gli anni dal 2018 al 2020 ed alla TARI dovute per gli anni dal 2019 al 2021.

***** ***** *****

Tutto ciò premesso,

le parti, *ut supra* rappresentate e difese,

STABILISCONO QUANTO SEGUE

- a) le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente atto;
- b) richiamato l'accordo sottoscritto tra le parti in data 13 novembre 2018 ai fini IMU e TASI, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, riconosce l'imponibilità dell'immobile adibito a residenza per anziani, catastalmente individuato al Fg. 4, Num. 339, Cat. D/4, Rendita € 78.129,60, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per ogni singolo anno d'imposta dal 2018 al 2020, nei limiti di cui al punto successivo;
- c) non essendo variate le modalità di utilizzazione dell'immobile adibito a residenza per anziani ed i corrispettivi versati dagli utenti della struttura rispetto a quanto indicato nell'accordo sottoscritto in data 13 novembre 2018, le parti congiuntamente confermano le modalità di imposizione ad IMU e TASI stabilite nel precedente atto di transazione, a fronte dell'applicazione della disposizione dettata dall'art. 7, comma 1, lett. i) D.Lgs. 504/1992, come

modificato dall'art. 91bis, comma 1 D.L. 24 gennaio 2012 n. 1, convertito in L. 24 marzo 2012 n. 27, sulla base dei seguenti parametri:

- la determinazione della base imponibile della porzione assoggettabile a IMU e a TASI viene effettuata dividendo il valore complessivo dell'immobile, come derivante dalla rendita catastale (€ 78.129,60), per la superficie complessiva del fabbricato risultante iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (8.320 mq) e moltiplicando il relativo valore a metro quadrato per le superfici considerate assoggettabili ad IMU e a TASI, così determinate:
 - la porzione posta al secondo piano dell'immobile, della superficie complessiva di 2.700 mq, non ancora ultimata, viene considerata imponibile in ragione del 50 per cento della sua superficie e, quindi, per 1.350 mq, con contestuale riduzione al 50 per cento dell'IMU/TASI dovute sulla porzione considerata imponibile, a fronte della sua inagibilità legata alla mancata ultimazione, mentre la restante parte del secondo piano viene considerata esente, in quanto destinata ad uso magazzino, pertinenziale all'attività ricettiva-sociale svolta dalla stessa Cooperativa;
 - le restanti superfici dell'immobile adibito a residenza per anziani (pari a 5.620 mq) vengono considerate imponibili ai fini IMU e TASI per gli anni dal 2018 al 2020, così come negli anni precedenti, esclusivamente con riferimento alla quota percentuale di rendita da determinarsi, ai sensi dell'art. 91bis, comma 1 D.L. 24 gennaio 2012 n. 1, convertito in L. 24 marzo 2012 n. 27, sugli ottanta totali della struttura, in base ad un numero di quindici posti letto, per i quali la retta applicata viene congiuntamente considerata come di natura commerciale, secondo quanto riportato nello schema di calcolo di cui all'*«Allegato B»* al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale;

d) il Comune di Giarole riconosce la correttezza delle modalità di determinazione dell'IMU e della TASI indicate al punto precedente e accetta di conseguenza di ricongeggiare, sulla base di tali parametri, l'IMU e la TASI dovute a decorrere dall'anno 2018 e sino all'anno 2021, attribuendo al riconoscimento contenuto nel punto c) del presente accordo natura di

dichiarazione per le medesime annualità, ai sensi dell'art. 1, commi 684 e 685 L. 147/2013 e dell'art. 1, comma 769 L. 160/2019, da ritenersi altresì applicabile in relazione all'anno 2022 e successivi, sino a quando non dovessero intervenire modifiche della normativa vigente e/o della effettiva destinazione d'uso dell'immobile, che siano tali da incidere sui criteri di imponibilità definiti nel presente atto, che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si impegna a denunciare nei termini di legge;

e) Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si impegna ad aggiornare, in presenza di variazioni, la planimetria dell'immobile posseduto, depositata presso il Comune unitamente all'atto di transazione sottoscritto in data 13 novembre 2018, ogni qual volta si dovesse verificare una variazione della superficie imponibile idonea ad incidere sulle modalità applicative dell'IMU e della TARI;

f) Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si impegna a versare l'IMU dovuta per gli anni dal 2018 al 2020 e la TASI dovuta per gli anni 2018 e 2019 sulla base della rendita presunta definita a fronte di quanto indicato al precedente punto c), nonché sul terreno agricolo di cui al Fg. 4, Num. 319, unitamente alla sanzione per omesso versamento, pari al 30 per cento dell'imposta dovuta, ed agli interessi legali dalle singole scadenze al 28 febbraio 2022, per un importo complessivo dovuto di **€ 46.141,65**, come dettagliato nello schema di calcolo di cui all'**«Allegato B»** al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale;

g) il Comune di Giarole evidenzia che il versamento degli importi di cui ai punti precedenti, essendo intervenuto a seguito dello svolgimento di attività di accertamento da parte dell'Ufficio, per quanto formalmente sostituita dalla sottoscrizione del presente atto, determina il recupero da parte dell'Ente non solo della quota comunale dell'IMU, ma anche della quota statale dovuta sugli immobili di Cat. D, che – ai sensi dell'art. 13, comma 11, ultimo capoverso D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, e dell'art. 10, comma 4^{quater} D.L. 35/2013, convertito in L. 64/2013 – rimarrà di spettanza esclusiva del Comune di Giarole;

h) sempre a tal fine, il Comune di Giarole riconosce sin d'ora che, con il versamento dell'IMU quantificata nel presente atto per gli anni dal 2018 al 2020, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. avrà assolto il proprio obbligo tributario in relazione al cespite di cui al punto 1) del

presente atto e che l'eventuale regolazione di rapporti con lo Stato in relazione alla quota erariale dell'IMU dovuta su tale immobile dovrà essere effettuata da parte del Comune stesso;

i) il Comune di Giarole riconosce altresì che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. ha già provveduto a pagare, sulla base della rendita presunta sopra indicata, l'IMU dovuta per l'anno 2021, che deve quindi intendersi definita con l'assolvimento corretto dell'imposta in sede di versamento ordinario;

j) Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si impegna a versare, sulla base delle modalità di determinazione indicate al precedente punto c), l'IMU dovuta per gli anni 2022 e successivi, sino a quando non dovessero intervenire modifiche della normativa vigente e/o della effettiva destinazione d'uso dell'immobile, che siano tali da incidere sui criteri di imponibilità definiti nel presente atto;

k) sempre ad esclusivo fine transattivo, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. riconosce dovute – oltre alla parte fissa e variabile della TARI determinata sulla complessiva superficie tassabile di 6.709 mq, concordata nell'atto di transazione sottoscritto in data 13 novembre 2018 e già pagata a seguito della trasmissione degli avvisi di pagamento TARI – anche le ulteriori somme richieste dal Comune di Giarole a titolo di parte variabile della Tassa basata sul numero di svuotamenti effettuati dal Gestore del servizio di igiene urbana per gli anni 2019 e successivi;

l) ad esclusivo fine transattivo, al solo fine di evitare ulteriori contestazioni in merito alla parte variabile della TARI dovuta da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. in relazione al numero di svuotamenti effettuati dal Gestore, il Comune di Giarole si dichiara disponibile a quantificare l'importo dovuto a tale titolo per gli anni dal 2019 al 2020 senza conteggiare i doppi svuotamenti effettuati nell'ambito della medesima giornata;

m) sempre ad esclusivo fine transattivo, il Comune di Giarole riconosce che sugli importi dovuti da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. a titolo di TARI 2019 e 2020 in relazione al numero di svuotamenti effettuati dal Gestore non saranno applicate sanzioni ed interessi, non essendo stati notificati prima della sottoscrizione del presente atto specifici atti impositivi autonomamente impugnabili, per richiedere il pagamento di tali somme;

n) a fronte di quanto sopra esposto, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. riconosce quindi dovuta al Comune di Giarole la somma complessiva di **€ 23.586,66**, quale parte variabile della TARI degli anni 2019 e 2020 basata sul numero di svuotamenti, come analiticamente dettagliati nello schema di calcolo di cui all'*«Allegato C»* al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale, e riconosce altresì che tale criterio di calcolo dovrà essere utilizzato ai fini della determinazione della parte variabile della TARI dovuta per l'anno 2021 sulla base degli svuotamenti, allo stato attuale non ancora quantificata dal Comune, nonché per gli anni 2022 e successivi, sino a quando non dovessero intervenire modifiche normative in relazione alle modalità applicative della Tassa Rifiuti, tali da incidere sulla tassa dovuta, ovvero variazioni della destinazione d'uso e/o dello stato dell'immobile, che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. provvederà a denunciare al Comune nei termini di legge, impegnandosi peraltro la stessa società ad adottare, per il futuro, modalità di differenziazione dei rifiuti prodotti che portino ad un minor conferimento di indifferenziato, al fine di riuscire a ridurre i costi della parte variabile della TARI;

o) le parti espressamente convengono che Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. dovrà provvedere al versamento dell'importo complessivo dovuto, pari ad **€ 69.728,31**, come sopra determinato, su apposito conto corrente bancario, intestato a *«Comune di Giarole – Servizio Tesoreria»*, Codice IBAN IT95D 07601 03200 001047492796, indicando come causale *«Atto transattivo IMU/TASI e Tassa Rifiuti anni 2018-2021»*, e che il relativo pagamento dovrà essere effettuato in n. 4 distinte rate, di cui la prima, dell'importo di € , dovrà essere versata **entro venti giorni dalla sottoscrizione e dallo scambio del presente atto**, mentre le ulteriori rate, dell'importo di € 16.500,00 dovranno essere versate **entro il ____**;

Commentato [AP1]: Riferimenti bancari trovati sul sito del Comune alla voce "CONTO TESORERIA – COMUNE DI GLAROLE – POSTE ITALIANE S.P.A".

p) a tal fine, le parti convengono espressamente che il versamento delle somme dovute dovrà essere effettuato da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. nel rispetto dei termini e delle modalità indicate al punto precedente, senza potersi avvalere, per il versamento della maggiore IMU e TASI dovute, del modello F24, con rinuncia da parte del Comune di Giarole, ad esclusivo fine transattivo ed in deroga a quanto previsto dal vigente Regolamento generale delle Entrate, al pagamento degli interessi legali sulla rateizzazione ed alla presentazione di specifica

fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia delle somme dovute, in considerazione dell'affidabilità e della solvibilità della contribuente;

q) le parti convengono nuovamente che la regolarizzazione del debito IMU/TASI e TARI relativo alle annualità 2018-2021, considerato il suo importo, costituisce interesse preminente anche per il Comune di Giarole, che si impegna quindi, nel momento in cui Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. – a fronte del rispetto dei termini fissati nel presente atto di transazione – non dovesse riuscire ad effettuare il pagamento dell'IMU 2022 nei termini delle ordinarie scadenze fissate per il 16 giugno 2022 e 16 dicembre 2022, a non applicare alcuna sanzione ed interesse sull'imposta dovuta in sede di eventuale accertamento, a condizione che il versamento della stessa imposta dovuta per il 2022 venga effettuato entro il 31 marzo 2023, sulla base delle aliquote approvate dal Comune per l'anno 2022 e dello specifico avviso di accertamento che verrà emesso dal Comune di Giarole con le modalità di cui al precedente punto c);

r) Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. riconosce espressamente sin d'ora che, in caso di ritardo e/o inadempimento nell'esecuzione del presente accordo, decadrà dal beneficio della rideterminazione dell'IMU e della TASI dovuta, con contestuale diritto del Comune a pretendere l'immediato versamento di tutta la maggiore somma dovuta a tale titolo, senza necessità di messa in mora della contribuente, oltre agli interessi moratori sino all'integrale soddisfo;

s) con la sottoscrizione del presente accordo, Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. si impegna in ogni caso a rinunciare a qualunque ulteriore contestazione in merito alle somme dovute al Comune di Giarole ai fini IMU/TASI e TARI, con riferimento al recupero adottato dal Comune con il presente atto, e rinuncia sin d'ora a richiedere eventuali rimborsi sulle somme che verranno versate a seguito della sottoscrizione del presente atto di transazione;

t) le parti si danno reciprocamente atto che, a seguito della sottoscrizione e alla corretta esecuzione di tutti i punti del presente atto di transazione, non avranno più nulla a pretendere l'una dall'altra, con riferimento all'IMU, alla TASI e alla TARI dovute per gli anni dal 2018 al 2021, così come per interessi o ad altro titolo, in relazione all'immobile oggetto del presente accordo, come individuato al punto 1) del presente atto, nonché al terreno agricolo di cui al Fg.

4, Num. 319, ferma restando comunque la possibilità per il Comune di Giarole di effettuare eventuale attività di accertamento in ambito tributario con riferimento a ulteriori differenti immobili posseduti da Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. nel territorio del Comune, al di fuori dell'immobile oggetto della presente transazione;

u) la presente transazione, redatta in forma di corrispondenza commerciale, sarà registrata solo in caso d'uso a richiesta delle parti, ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, con spese a carico della parte interessata alla registrazione, che potrà eventualmente rivalersi per tali spese nei confronti della parte inadempiente;

v) la presente transazione viene sottoscritta in doppio originale, anche a mezzo firma digitale, dalle parti, ognuna delle quali invierà all'altra, tramite Posta Elettronica Certificata o tramite raccomandata A.R., l'originale firmato. L'accordo si perfezionerà quando ciascuna parte avrà ricevuto dall'altra l'originale da quest'ultima sottoscritto.

***** ***** *****

Ove il testo qui sopra riportato riproduca esattamente i termini della nostra trattativa, Vi preghiamo di rimetterci una lettera, nella quale trascriverete integralmente il contenuto della presente, debitamente sottoscritta e siglata in ogni sua pagina, in segno di accettazione incondizionata e definitiva.

Si uniscono all'atto:

Allegato B – Prospetto calcolo IMU e TASI 2018-2020;

Allegato C – Prospetto calcolo TARI parte variabile anni 2019-2020.

Distinti saluti.

Giarole, lì

Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S.

Allegato B

COMUNE DI GIAROLE/AIRONE COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S.

Immobile	Rendita	Rendita rivalutata	Valore imponibile	Superficie immobile mq	Valore imponibile a mq	Valore imponibile porzione inagibile (1.350 mq con valore ridotto al 50%)	Valore imponibile porzione agibile (5.620 mq suddivisi in 80 stanze)	Valore imponibile su 15 stanze commerciali su 80	Totale valore imponibile per accordo
Fg. 4, Num. 339, Cat. D/4	€ 78.129,60	€ 82.036,08	€ 5.332.345,20	8320	€ 640,91	€ 432.612,14	€ 3.601.896,64	€ 675.355,62	€ 1.107.967,76

IMU/TASI DAL 2018 AL 2021

aliquote anno 2018	delibera CC n. 8 del 30.03.2018	IMU	terreni agricoli	0,86%	fabbricati D	0,1% + 0,76%
	delibera CC n. 9 del 30.03.2018	TASI	terreni agricoli	0	fabbricati D	0,20%

aliquote anno 2019	delibera CC n. 9 del 15.03.2019	IMU	conferma aliquote 2018
	delibera CC n. 10 del 15.03.2019	TASI	conferma aliquote 2018

aliquote anno 2020/2021	delibera CC n. 14 del 04.07.2020	nuova imu	terreni agricoli	0,86%	fabbricati D	0,30% + 0,76%
-------------------------	----------------------------------	-----------	------------------	-------	--------------	---------------

ANNO	IMPOSTA	DOVUTO (Fabbricato + terreno)	VERSATO	DA VERSARE	SANZIONE OMESSO VERSAMENTO 30%	INTERESSI	TOTALE
2018	IMU	€ 9.567,00	€ 0,00	€ 9.567,00	€ 2.875,00	€ 96,47	€ 12.538,47
	TASI	€ 2.216,00	€ 0,00	€ 2.216,00	€ 669,96	€ 22,35	€ 2.908,31
2019	IMU	€ 9.567,00	€ 0,00	€ 9.567,00	€ 2.875,00	€ 21,57	€ 12.463,57
	TASI	€ 2.216,00	€ 0,00	€ 2.216,00	€ 669,96	€ 5,00	€ 2.890,96
2020	NUOVA IMU	€ 11.783,00	€ 0,00	€ 11.783,00	€ 3.539,78	€ 17,56	€ 15.340,34

TOTALE **€ 35.349,00** **€ 0,00** **€ 35.349,00** **€ 10.629,70** **€ 162,95** **€ 46.141,65**

Allegato C

COMUNE DI Giarole/Airone Cooperativa Sociale O.N.L.U.S.

TARI DAL 2019 AL 2021

ANNO	ACCONTO PARTE FISSA + VARIABILE 1^ E 2^ RATA	ACCONTO PARTE FISSA + VARIABILE VERSATO	ACCONTO PARTE FISSA + VARIABILE DA VERSARE	SALDO SVUOTAMENTI (compresi doppi svuotamenti)	SALDO SVUOTAMENTI (esclusi doppi versamenti)	SALDO SVUOTAMENTI VERSATO	SALDO SVUOTAMENTI DA VERSARE	
2019	€ 14.075,00	€ 14.075,00	€ 0,00	€ 15.726,00	€ 11.880,00	€ 0,00	€ 11.880,00	
2020	€ 12.668,00	€ 12.668,00	€ 0,00	€ 12.005,81	€ 11.706,66	€ 0,00	€ 11.706,66	
2021	€ 14.075,20	€ 14.075,20	€ 0,00	in fase di fatturazione				
	€ 40.818,20	€ 40.818,20	€ 0,00	€ 27.731,81	€ 23.586,66	€ 0,00	€ 23.586,66	

tariffe anno 2019 delibera CC n. 11 del 15.03.2019

tariffe anno 2020 delibera CC n. 28 del 04.12.2020

Sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnico-amministrativa, contabile.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO
F.to AMELOTTI Dott. Fabio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to AMELOTTI Dott. Fabio

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to PAVESE Giuseppe

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to SCAGLIOTTI Dr. Pierangelo

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Giarole a partire dal 27.07.2022 e così per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'Art. 32 della Legge 69/2009.

Giarole, lì 27.07.2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to SCAGLIOTTI Dr. Pierangelo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'Art. 134 D.Lgs. 267/2000:

	Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (.....) - Art. 134 - comma 3° del D. Lgs. 267/2000
X	È stata dichiarata immediatamente eseguibile - Art. 134 - comma 4° del D. Lgs. 267/2000

Addì, 26.02.2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to SCAGLIOTTI Dr. Pierangelo

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.
Giarole, lì 27.07.2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
SCAGLIOTTI Dr. Pierangelo