

---

## Fabbricato in concessione demaniale ed ICI

---

di [Commercialista Telematico](#)

**Publicato il 16 Agosto 2012**

il fabbricato costruito su un'area in concessione demaniale e ceduto in subconcessione è soggetto ad imposizione I.C.I.?

La sentenza che presentiamo oggi ([C.T.P. di Roma, sent. n. 498/01/11, del 12/12/2011, dep. 23/12/2011](#)) è molto interessante perchè tratta di un caso insolito di applicazione dell'ICI, cioè il trattamento che subiva ai fini ICI l'albergo inserito in una stazione aeroportuale. La situazione di tale fabbricato è particolare, in quanto, il fabbricato oggetto del contenzioso è stato edificato su terreno demaniale in concessione alla società che gestisce l'aeroporto e successivamente ceduto in sub-concessione ad una società terza che gestisce l'attività alberghiera.

Le questioni oggetto della controversia sono 2:

1. chi è responsabile dell'eventuale versamento I.C.I. (se l'imposta è dovuta): il concessionario o il sub-concessionario?
2. trattandosi di immobile adibito ad attività alberghiera, ma inserito nella concessione demaniale relativa alla stazione aeroportuale, l'I.C.I. è dovuta?

1) Per quanto riguarda la responsabilità tributaria ai fini I.C.I. dell'immobile in sub-concessione demaniale, i giudici della C.T.P. di Roma giungono alla conclusione che il soggetto obbligato all'adempimento dei versamenti I.C.I. è il sub-concessionario, poichè è il soggetto che ha diretto potere di godimento e di fruizione dell'immobiliare; secondo i giudici romani, si tratta di un caso analogo a quello del concessionario finanziario.

Tale obbligo fiscale si desume anche dalla normativa relativa ai bilanci di esercizio: è la società sub-concessionaria ad iscrivere nel proprio attivo patrimoniale l'immobile in sub-concessione, come richiesto dai principi contabili.

2) Tuttavia, tale obbligo tributario viene a cadere, in quanto l'albergo sito all'interno del complesso tributario è escluso dall'imposizione ICI; vediamo in breve le motivazioni in base alle quali i giudici della C.T.P. di Roma giungono a tale conclusione.

L'esclusione dall'imposizione I.C.I. Dell'immobile alberghiero deriva dalla situazione in cui si trova l'immobile di fatto, anche se accatastato in categoria D in quanto immobile ad uso produttivo. L'accatastamento in categoria D, tuttavia, non tiene conto della reale situazione dell'immobile che è strettamente connesso al complesso aeroportuale in concessione; pertanto, secondo i giudici romani, nonostante la sua autonomia funzionale e reddituale rispetto ai fabbricati adibiti a stazione aeroportuale, fa parte integrante della stessa, in quanto costituisce un unicum dal punto di vista funzionale ed economico-gestionale.

A fronte di tale unicità della struttura alberghiera inserita nella concessione demaniale, anch'essa è classificabile catastalmente nella categoria E/1 e, pertanto, esente da I.C.I. perchè ricompresa nella stazione aeroportuale di cui fa integralmente parte.

16 agosto 2012

Commercialista telematico