ICI – Base imponibile delle aree fabbricabili

1 Aprile 2004

Ai fini dell`Imposta Comunale sugli Immobili, la Corte di Cassazione, con la **Sentenza n.19515 del 19 dicembre 2003**, ribadisce che il valore di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili deve essere definito con riferimento al valore venale del bene, tenuto conto dei criteri tassativamente indicati dalla legge.

La Suprema Corte, in relazione al caso di una società che oppone ricorso contro un avviso d`accertamento relativo ad un`area ubicata in zona inserita in un Piano di edilizia economica e popolare (P.e.e.p.), **esclude** innanzitutto che, **ai fini della base imponibile ICI possa farsi riferimento ad un valore del bene diverso dal «*valore venale in comune commercio*» così come previsto dall`art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992**, non assumendo alcun rilievo, come nel caso di specie, il prezzo d`acquisto dell`area, a suo tempo fissato, in convenzione con l`Ente locale cedente, in un importo idoneo a favorire l`acquisto da parte delle persone meno abbienti.

Si riafferma inoltre che **i parametri a cui far riferimento per la determinazione del valore dell`area fabbricabile sono fissati esclusivamente dal medesimo art. 5**, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, ed in particolare:

– zona territoriale di ubicazione;

– indice di edificabilità;

– destinazione d`uso consentita;

– oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,

– prezzi medi rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi analoghe caratteristiche,

non rilevando in nessun caso parametri o caratteristiche (come nel caso di specie, la godibilità del costruendo immobile) non previste dalla richiamata norma.

3997-Sentenza n.19515 del 19 dicembre 2003.pdfApri