ICI – Area utilizzata di fatto come pertinenza di un immobile

10 Maggio 2004

Non è assoggettabile autonomamente ad ICI, anche dopo il frazionamento, l`area utilizzata effettivamente e concretamente come pertinenza di un fabbricato.

Così si è espressa la Corte di Cassazione con la recente e innovativa **Sentenza n. 19375 del 17 dicembre 2003**, relativamente ad un giardino asservito ad un fabbricato, mediante recinzione in muratura, oggetto di successivo frazionamento (e, quindi, di accatastamento separato rispetto all`immobile), che risulta in contrasto con il prevalente orientamento dei Comuni, soggetti attivi ICI.

In particolare, ai fini dell`ICI, l`art.2 del D.Lgs. n. 504/1992 considera parte integrante del fabbricato (soggetto al tributo) l`area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, escludendo in tal modo l`autonoma tassabilità delle aree pertinenziali.

Al riguardo, la Suprema Corte ha precisato come il mero frazionamento di un`area non comporta necessariamente ed automaticamente una modifica della sua destinazione d`uso e della sua natura pertinenziale rispetto al fabbricato cui la stessa accede.

Il citato art.2 del D.Lgs. 504/1992, infatti, secondo l`orientamento giurisprudenziale, fa implicito riferimento al concetto di pertinenza definito dall`art.817 del Codice civile (*"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un`altra cosa""*), che si basa su una condizione fattuale, ossia sulla concreta ed effettiva destinazione della pertinenza a servizio della costruzione, rendendo del tutto irrilevanti circostanze, come appunto l`intervenuto frazionamento dell`area, di rilievo esclusivamente formale.

Le aree asservite di fatto ad un fabbricato, seppure accatastate separatamente a quest`ultimo, non sono, quindi, assoggettabili autonomamente ad ICI, potendosi considerare parte integrante della costruzione.

4007-Sentenza n. 19375 del 17 dicembre 2003.pdfApri