

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.pdf](#)[Apri](#)