

# ICI – Esenti le aree asservite “di fatto” ad un fabbricato

---

28 Settembre 2004

Non è assoggettabile autonomamente ad ICI l'area utilizzata effettivamente e concretamente come pertinenza di un fabbricato, anche se accatastata distintamente da quest'ultimo.

Così si è espressa la Corte di Cassazione con la recente **Sentenza n. 17035 del 26 agosto 2004**, confermando nuovamente l'innovativo orientamento formulato nella Sentenza n. 19375 del 17 dicembre 2003 ([cfr. ICI – Area utilizzata di fatto come pertinenza di un immobile del 10 maggio 2004](#)).

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 asservite all'edificio.

Al riguardo, la Suprema Corte ha nuovamente precisato che la nozione di pertinenza, cui fa (seppur implicitamente) riferimento il citato art.2, è quella definita in generale 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 di rilievo esclusivamente formale, come appunto l'autonomo censimento catastale della stessa rispetto al fabbricato principale.

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

Con la più recente pronuncia, che si aggiunge così alla precedente del dicembre 2003, la Corte di Cassazione si pone nuovamente in contrasto con il prevalente orientamento dei Comuni (soggetti attivi ICI).

4045-Sentenza n. 17035 del 26 agosto 2004.pdf [Apri](#)