

L'ICI E LE AREE EDIFICABILI DI PERTINENZA

Negli ultimi anni ci si è spesso scontrati, in materia di imposta comunale sugli immobili, con la definizione di terreno pertinenziale.

Infatti, mentre da una parte l'ente impositore, anche per ovvie esigenze di gettito si trova nella necessità di ampliare il più possibile la base imponibile, dall'altra il contribuente ha sempre assunto la posizione di difendere la realtà dei fatti, interpretando il singolo caso sulla base della legge e non solo teoricamente.

Con alcune recenti sentenze la Cassazione ha ribadito che, ai fini ICI, l'individuazione del vincolo di pertinenzialità di un'area va effettuata considerando la **destinazione oggettiva** a servizio dell'immobile principale, nonché la **volontà del soggetto** d'imposta di creare tale destinazione, a nulla rilevando il fatto che la pertinenza sia accatastata distintamente rispetto all'immobile principale.

Art. 2, co. 1, lett. a), D.Lgs. 30.12.1992, n. 504: *"per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza;"*

Art. 817 codice civile: *"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima."*

Secondo la definizione del codice civile, affinché si configuri una pertinenza devono concorrere:

- **un'elemento oggettivo:** cioè il rapporto funzionale esistente tra l'immobile e la pertinenza;
- **un'elemento soggettivo:** cioè la volontà effettiva del soggetto che ha titolo di destinare durevolmente la pertinenza a servizio dell'immobile.

Secondo la definizione dell'art. 2, co. 1, lett. a), D.Lgs. 504/1992, le aree pertinenziali non sono in ogni caso autonomamente assoggettabili ad ICI.

LE RAGIONI DEI COMUNI: la posizione sostenuta dall'ente per assoggettare ad imposta il terreno si basa sulla considerazione che **un'area è pertinenziale se perde la propria autonoma iscrizione in catastale e viene conglobata nella p.ed. della quale costituisce, appunto pertinenza.** Finché tale fatto, ritenuto giuridicamente essenziale, non si realizza la particella fondiaria (p.f.) autonomamente iscritta in catasto mantiene la sua soggezione passiva essendo a tutti gli effetti area fabbricabile. Infatti per aversi area pertinenziale, secondo

quanto sostenuto da un comune nelle controdeduzioni alla Commissione di primo grado di Trento, il catasto richiede che la stessa sia formalmente vincolata all'edificio, con cancellazione dal tavolate (e conseguentemente dal catasto) della preesistente p.f.

SENTENZE DI PRIMO GRADO: tra le varie sentenze che accolgono la posizione dei contribuenti volta a sostenere la linea di interpretazione che vede la pertinenzialità valutata in base alla condizione effettiva dell'area, particolare riguardo merita la **sentenza n. 3/6/03** della Commissione Tributaria di Primo Grado di Trento, **depositata il 4 marzo 2003** con cui viene stabilito che **l'autonomia formale della p.f. non ne esclude il carattere di pertinenzialità rispetto alla p.ed.**, essendo *"evidente il rapporto di interdipendenza esistente fra le due particelle, delle quali quella fondiaria presenta chiara e durevole destinazione a servizio ed ornamento rispetto all'abitazione (rapporto preso in considerazione, ex art. 817 c.c., dalla circolare ministeriale 25.5.1999, n. 114/E)"*.

La Commissione ritiene infatti che il riferimento ai dati catastali ed alle risultanze tavolari **non possa aver rilievo al fine di interpretare correttamente la normativa** in questione. Sembra quindi dare il peso che merita al passaggio dell'art. 2, co.1, lett. b), D.Lgs. 504/1992, che richiama le *"... possibilità effettive di edificazione..."*

Al riguardo la sentenza rammenta che la "graffa" costituisce soltanto un **segno convenzionale** usato per collegare fra loro **aree sulle quali esistano identici diritti di proprietà** (si vedano in proposito le norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati, Poligrafico dello Stato, Roma, 1940); **tavolarmente il segno è utilizzato per collegare fra loro particelle autonome ma adiacenti**, che per effetto della graffatura vengono a costituire una unica particella edilizia alla quale si accorpa la p.f. finitima che viene ad essere cancellata.

Catastalmente, quindi, **la graffatura è elemento "meramente ricognitivo"** di una situazione di fatto, **privo di qualsiasi rilievo quanto al regime giuridico dei beni** (che, pur collegati, potrebbero non essere l'uno pertinenziale all'altro).

"Talvolta la mancanza della graffatura evidenzia soltanto l'esistenza di due particelle, fra loro distinte, ma non per questo prive di eventuali collegamenti funzionali."

La pertinenzialità di un'area "va rilevata in concreto" e tale carattere risulta **"incontestabile ove la particella fondiaria fornisca i necessari accessi, le**

aree di rispetto della casa, gli spazi utili, nonché l'ornamento della p.ed. nei limiti comunemente ritenuti congrui in sede catastale".

Con tale conclusione, secondo la Commissione, non contrasta il fatto che l'area ricada in zona urbanisticamente consolidata. **Non è possibile ritenere esistente, anche solo in parte, il requisito di edificabilità, comunque da verificarsi anche in relazione allo stato dei luoghi ed al necessario rispetto delle previsioni di piano**, in quanto nell'area "consolidata" – una volta esaurita la possibilità edificatoria prevista dai parametri di zona – è consentito solamente l'ampliamento dell'esistente (ove richiesto) nel rispetto del coefficiente massimo del 20%.

La sentenza della Corte di Cassazione 17.12.2003, n. 19735, per la definizione ai fini ICI delle aree pertinenziali richiama l'art. 817 del codice civile: "*... fonda l'attribuzione della natura pertinenziale della cosa sulla sua **condizione fattuale**, vale a dire sulla **sua destinazione effettiva e concreta**, rendendo del tutto irrilevanti circostanze, come ... l'intervenuto frazionamento dell'area, di rilievo esclusivamente formale.*" Pertanto deve essere considerato pertinenziale un giardino utilizzato a servizio od ornamento del fabbricato mediante una recinzione in muratura, ancorché lo stesso sia oggetto di frazionamento.

La stessa Corte si è pronunciata recentemente a favore della non tassazione dell'area pertinenziale autonomamente accatastata, ancorché la stessa risulti edificabile in base agli strumenti urbanistici vigenti: **la sentenza 26.8.2004, n. 17035** ha infatti evidenziato: "*... l'accertamento della sussistenza di un siffatto, complesso, vincolo di strumentalità o complementarietà funzionale costituisce un apprezzamento di fatto. È, pertanto, irrilevante la circostanza, di rilievo puramente formale, che l'area pertinenziale e la costruzione principale siano censite catastalmente in modo distinto con distinta rendita catastale*" infatti viene ribadito che: "*... l'art. 2, comma 1, lettera a) del d.lgs. n. 504 del 1992, definendo ai fini dell'ICI, la nozione di fabbricato ed escludendo l'autonoma tassabilità delle aree pertinenti alle costruzioni, presuppone l'accezione di pertinenza di cui all'art. 817 cod. civ., senza che valga ad escludere tale nesso pertinenziale la mera distinta iscrizione in catasto della pertinenza e del fabbricato e senza che in proposito rilevi il disposto dell'art. 59, comma 1, lett. d), del d.lgs. n. 446 del 1997*".

Dimostrando quindi la destinazione effettiva e concreta dell'area a servizio del fabbricato, indipendentemente:

- o dall'autonoma iscrizione in catasto;

o dall'edificabilità della stessa;

il contribuente non è tenuto a versare alcun importo a titolo di ICI per tale area ed il Comune non può richiedere l'assoggettamento della stessa ad imposta.

Alessandro Festi – tributarista in Calliano (TN)