

L'inquadramento ai fini ICI delle aree pertinenziali rispetto al fabbricato principale è stato causa, nel tempo, di numerosi contenziosi a seguito di alcuni interventi normativi e interpretativi non sempre univoci. Negli ultimi anni, però, la Corte di Cassazione ha fornito un'interpretazione costante e coerente circa il criterio da adottare al fine di determinare se un terreno fabbricabile collegato all'unità immobiliare sia o meno da assoggettare ad ICI. L'art. 2 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 504/1992 impone di considerare parte integrante del fabbricato oggetto dell'imposta e quindi non autonomamente imponibile, oltre che l'area occupata dalla costruzione anche quella che ne costituisce pertinenza.

Riguardo alla definizione di pertinenza si deve guardare all'art. 817, C.c., che recita: *"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"*. In base a tale definizione, affinché si configuri una pertinenza, devono quindi concorrere:

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

La Corte di Cassazione ha recentemente ribadito che, ai fini ICI, l'individuazione del vincolo di pertinenzialità di un terreno va effettuata considerando:

- la destinazione oggettiva e durevole del terreno a servizio ovvero ornamento dell'immobile principale;
- la volontà del soggetto interessato di creare tale destinazione;

a nulla rilevando il fatto che l'area sia accatastata distintamente rispetto all'immobile principale e che la stessa sia fabbricabile. Da ciò consegue che, per determinare se un giardino edificabile vada o meno assoggettato ad ICI, è necessario verificare se per lo stesso sussistono le predette condizioni di pertinenzialità.

La Corte di Cassazione nella recente sentenza del 29.10.2010, n.22129 ha stabilito la necessità che la natura pertinenziale sia *"convalidata mediante la verifica in concreto dei presupposti, oggettivo e soggettivo"* a prescindere dall'accatastamento. *"Se manca il vincolo di accessorietà, ovvero se lo stesso non è durevole, manca anche il rapporto pertinenziale"*.

Ciò premesso, quindi, a prescindere dalla categoria di accatastamento dell'immobile, è necessario verificare caso per caso il sussistere della pertinenzialità, basando la valutazione sulla sussistenza o meno dei sopra elencati aspetti. In merito si evidenzia che nella sopra citata sentenza n. 22129 è altresì precisato che: *"l'accertamento dell'esistenza ai sensi dell'articolo 817 c.c. del vincolo pertinenziale, ovvero sia del fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo postula anche quello dell'esistenza dell'ulteriore requisito della non suscettibilità anche del bene costituente pertinenza di diversa destinazione senza radicale trasformazione [...] le cose si considerano pertinenze di un'altra cosa non semplicemente perché poste a servizio o ad ornamento della stessa ma solo se tale destinazione sia (soggettivamente ed oggettivamente) durevole, ovvero sia*

presenti segni concreti esteriori dimostrativi della volontà del titolare di imporre a quelle cose uno degli scopi considerati dalla norma civilistica". In tal modo è stato sottolineato che per la verifica della pertinenzialità, la "destinazione durevole a servizio o ad ornamento" della pertinenza (ancorché la volontà del proprietario possa essere sia espressa che tacita) si concretizza solo se la condizione di pertinenzialità non può venir meno se non con trasformazioni significative della situazione di fatto esistente.

La Sentenza della Corte di Cassazione n. 19639 del 11.09.2009 ha sancito che ai fini dell'esenzione di un'area fabbricabile pertinenziale il vincolo della pertinenzialità debba essere dichiarato dal contribuente in sede di denuncia Ici. Nel caso in cui il contribuente ometta di indicare che il terreno era stato destinato a pertinenza del fabbricato, vuol dire che egli ha voluto lasciarlo nella sua condizione di area fabbricabile corrispondente alla regola generale (rispetto a quella derogatoria costituita dalla pertinenza).

Analogo principio è stato ribadito con la Sentenza n. 25127 del 30.11.2009 della Sezione Tributaria della Corte di Cassazione secondo cui *"al contribuente che non abbia evidenziato nella denuncia l'esistenza di una pertinenza non è consentito contestare l'atto con cui l'area (asseritamente) pertinenziale viene tassata deducendo solo nel giudizio la sussistenza del vincolo di pertinenzialità"*.

Tutto ciò premesso, nel caso in esame, il Comune dovrà valutare la sussistenza dei requisiti oggettivi, soggettivi e di destinazione durevole del bene nonché verificare l'esistenza di una dichiarazione Ici del contribuente ai fini di riconoscere la pertinenzialità di un'area fabbricabile ad un fabbricato. Per gli anni pregressi, in assenza della dichiarazione Ici, l'onere di dimostrare lo stato di pertinenza in termini oggettivi spetta al contribuente (ad esempio con della documentazione fotografica datata attestante l'uso pertinenziale dei luoghi).