

Ivrea 31 agosto 2011.

## FISCALE - ICI

**Terreno utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune - Svolgimento di attività agricola da parte di uno dei contitolari o comproprietari  
(Cass. 5.7.2011 n. 14825 e n. 14824)**

Secondo le sentenze precitate la Corte di Cassazione ha ritenuto corretto considerare ai fini ICI terreno agricolo il terreno che, sebbene utilizzabile a scopo edificatorio in base al piano regolatore, sia posseduto in comproprietà da più soggetti, dei quali almeno uno lo conduca per lo svolgimento di attività agricola, in qualità di coltivatore diretto (CD) o imprenditore agricolo professionale (IAP).

Occorreva pertanto determinare l'ICI, in base alle regole previste per i terreni non edificabili seppure in presenza di un solo comproprietario in possesso dei requisiti di coltivatore diretto oppure di imprenditore agricolo professionale, non limitatamente alla quota di diritto ad esso spettante sul complesso totale dei terreni, come invece sostenuto dal Comune ricorrente.

Secondo la Corte tutto il terreno rientrerebbe nell'ambito applicativo dell'art. 2 co. 1 lett. b) del DLgs. 504/92, che esclude la natura di area fabbricabile per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP in presenza di utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

**Dr. Stefano M. Perego  
a cura del Centro Studi CSC**