

Cassazione. Vanno censurate le pratiche costruttive dirette ad aggirare le norme sulla cubatura

L'abuso del diritto arriva in casa

Hanno rilievo anche le prescrizioni dei regolamenti comunali

Marco Bellinazzo
MILANO

Costituisce **abuso del diritto**, «ai fini fiscali, se non pure ai fini edilizi», la pratica costruttiva diretta ad aggirare le disposizioni, anche comunali, sulla cubatura degli immobili.

La **Corte di cassazione** (quinta sezione civile) ha rigettato con queste motivazioni - sentenza n. 10807 depositata in cancelleria il 28 giugno scorso - il ricorso di un contribuente di Bolzano proprietario di una casa strutturata su più piani per una superficie complessiva di 277 metri quadri. Ricorso presentato contro gli accertamenti dell'agenzia delle Entrate - confermati nei gradi di giudizio di merito dalle commissioni tributarie - che avevano negato le agevolazioni fiscali chieste in sede di acquisto.

In particolare, la Cassazione si è affidata alla nozione di abuso del diritto per censurare una parte essenziale dei rilievi difensivi. In effetti, il contribuente si era appellato a una perizia sull'immobile predisposta dall'agenzia del Territorio da cui si evinceva che i locali al piano interrato dell'immobile avevano un'altezza utile di 2,60 metri, mentre l'articolo 24 del regolamento edilizio del comune di Bolzano stabi-

lisce che «nei piani destinati ad uso abitazione le stanze devono avere un'altezza minima tra pavimento e soffitto di 2,70 metri fino al terzo piano e di 2,60 per i piani superiori».

Quindi, secondo i legali del contribuente, essendoci questa differenza di 10 centimetri «i locali siti al piano interrato non dovevano essere computati nella superficie complessiva dell'immobile ai fini della quali-

IL PRINCIPIO

Le soluzioni architettoniche devono essere supportate da autonome e valide ragioni economiche e/o edilizie

ficazione di quest'ultimo come "di lusso"».

Per via di questi 10 centimetri d'altezza in meno rispetto a quanto previsto dai regolamenti comunali, in altre parole, secondo il contribuente, dovevano essere sottratti dai 277 metri quadri totali dell'immobile i 100 metri quadri del piano interrato, con la conseguenza di far scendere la dimensione complessiva "utile" della costruzione sotto i 200 me-

tri quadri, superficie che ne determina in automatico la classificazione tra gli immobili "di lusso" per i quali non spettano le agevolazioni fiscali.

I giudici della Cassazione, però, ribaltano questa impostazione. «La nozione di abuso del diritto - scrivono nella sentenza n. 10807 - per la sua generalità e per il fondamento costituzionale che la sorregge è applicabile e deve essere applicata anche al trattamento tributario degli immobili, sì che deve ritenersi costituire, appunto, abuso del diritto, la pratica costruttiva di sostanziale aggiramento delle disposizioni, anche dei regolamenti comunali, sulla cubatura degli immobili quante volte l'utilizzo di questo specifico elemento non sia dettato da ragioni costruttive e/o economiche (o, comunque, da qualsivoglia valida ragione diversa da quella fiscale) ma assuma soltanto rilievo fiscale per la sua idoneità ad aggirare la ratio delle norme che introducono il tributo, determinando una indebita minore tassazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

APPROFONDIMENTO ON LINE

Il testo integrale della sentenza
www.ilsole24ore.com/norme

