

(afm) «Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa».

Questa è la definizione di "pertinenza" data dall'art.817 del codice civile. Gli esempi pratici sono moltissimi: la scialuppa rispetto ad una nave, il paracadute rispetto ad un aereo, il posto auto rispetto ad un appartamento.

Qual è la rilevanza della categoria? Il principio essenziale è quello in base al quale gli atti che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Se è venduta la cosa principale, nel silenzio tra le parti, si intende che venga ceduta anche la cosa accessoria. Dunque se io vendo, dono, comunque dispongo di un bene, l'atto si riferisce anche alle sue pertinenze, pur se di queste non vi si fa cenno, purché le parti non manifestino una diversa volontà. L'art.818 codice civile prevede però che "le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici". In altri termini, il legame posto tra cosa principale e pertinenza può essere liberamente sciolto dal proprietario delle cose. Costui può, quando gli pare e piace, vendere o il bene principale senza la pertinenza o la pertinenza senza il bene principale. Questa è la nozione "pura" di pertinenza.

A questi dati si sono sovrap-

«FILO DIRETTO» CON IL NOTAIO DANIELE MINUSSI

Le pertinenze, queste sconosciute

**DANIELE MINUSSI**
NOTAIO
www.arsnotaria.it
Via Balicco, 61 - 23900 - LECCO
Tel. 0341/353777 - Fax 0341/286455
dminussi@notariato.it

**Wikijus**
Il Wiki di Diritto Civile
www.e-glossa.it

posti in tempi più recenti, ad opera di un legislatore non sempre coerente, ulteriori norme, il cui senso rischia di stravolgere la definizione di pertinenza come più sopra delineata. Il risultato può essere quello di una grande confusione nella testa di chi, non essendo un tecnico del diritto, si fida delle parole senza considerare il contesto giuridico. Viene anzitutto in considerazione il caso della vendita del box o del posto auto che costituisce pertinenza di un'abitazione. Come abbiamo detto, ai sensi del codice civile, l'uno sarebbe liberamente cedibile rispetto all'altro. Però la legge urbanistica (n.1150/1942) pre-

vede che "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". Sul significato di questa disposizione si sono accapigliati i Giudici, ma alla fine è stato deciso che le prescrizioni della norma citata hanno natura imperativa. In parole povere, è necessaria la creazione di parcheggi e il mantenimento di essi al servizio delle unità di cui costituiscono pertinenza. Ogni atto di vendita che avesse quale conseguenza quella di far venir meno il vincolo di destinazione dell'unità immobiliare a parcheggio è addirittura nullo (si veda Cass. Civ. Sez. Unite, 6600/84). Questa conclusione, come appare evidente, è del tutto contrastante con il principio generale che abbiamo visto all'inizio, in base al quale cosa principale e pertinenza sono liberamente vendibili l'una rispetto all'altra. Ma c'è di più: addirittura questo vincolo è stato ritenuto talmente forte da non permettere

che sia sciolto neppure quando le parti fossero perfettamente d'accordo tra loro. Si pensi ad una persona, magari anziana, che non possiede l'auto e che non vuole comprare un box insieme all'appartamento. Ebbene: si deve "beccare" (e pagare) per forza anche il posto auto. Ma il vero capolavoro lo si può contemplare in materia fiscale. Va detto che, pure ai fini tributari, vale la regola secondo la quale ai beni pertinenziali si applica il medesimo regime fiscale dettato per il bene principale. In materia di agevolazioni prima casa, il comma 3 della nota Il-bis, dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del T.U. Registro, dispone che le cosiddette agevolazioni "prima casa" spettano anche per l'acquisto "anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), che siano

destinate di fatto in modo durevole a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato". Fin qui tutto bene. Va però considerato che l'agevolazione non si applica se la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, come nel caso in cui il bene (es., un box) fosse posto in un luogo distante o magari in un Comune diverso da quello dove è situata la "prima casa". Come è evidente, viene così introdotto un criterio discrezionale piuttosto "pericoloso".

Non basta: va considerato poi che la disciplina cambia a seconda del fatto se chi vende è un privato cittadino oppure un'impresa che applica l'IVA alle vendite. Il Fisco distingue inoltre tra fabbricati strumentali e pertinenze: i primi non seguono il regime fiscale dei fabbricati abitativi. L'autonomia tra fabbricati abitativi e strumentali è stata accentuata dalla legge n. 223/2006 (cosiddetta "legge Bersani") che ha previsto una complicatissima disciplina che rende disagevole addirittura stabilire se un atto sia soggetto



ad IVA ovvero ad imposta di registro, assoggettando beni quali boxes e magazzini, quando anche la vendita fosse assoggettata ad IVA, ad imposte ipotecarie e catastali proporzionali "rafforzate" per un totale del 4% che prima si pagavano in misura soltanto fissa per un totale di circa 370 euro.

La situazione s'è aggravata a far tempo dal gennaio del 2014, da quando cioè l'imposta di registro minima è stata portata da 168 euro a 1000 euro, venendo a pesare proprio sui trasferimenti immobiliari minimi, come le pertinenze (cantine, box, posti auto) dal valore certamente secondario che, in ogni caso, vengono comunque colpiti da questa imposizione. La ciliegia sulla torta tuttavia è costituita dalla impossibilità di invocare, per l'acquisto di box, cantine, posti auto, magazzini la disciplina del cosiddetto "prezzo/valore" in tutti i casi in cui questi beni vengano acquistati separatamente senza la contestuale indicazione nell'atto di acquisto che essi costituiscano pertinenza di un'unità abitativa. In altre parole, se non "lego" l'acquisto di uno di tali beni ad un'abitazione, il Fisco non "tiene buoni" i valori delle rendite catastali ed è libero di accertare il valore ai fini tributari.

Insomma: anche a voler semplificare, una grande confusione anche per gli addetti ai lavori. Figuriamoci per i cittadini che si occupano, come è giusto che sia, di altre cose.