

09/02/2016

L'accatastamento dell'immobile non garantisce che sia una pertinenza

di Angelo Busani

La sussistenza di un rapporto di pertinenzialità tra un terreno (inteso come bene principale) e un fabbricato (inteso come bene accessorio) non è influenzato dal fatto che il fabbricato in questione sia accatastato al Catasto dei fabbricati: l'accatastamento risponde a un obbligo di natura fiscale e non incide sulla sussistenza, o meno, del vincolo di pertinenzialità, il quale dipende dall'oggettivo asservimento di un bene a un altro e dalla volontà del proprietario del bene in questione di porre in essere detto asservimento.

E' quanto deciso dalla [Cassazione nella sentenza n. 2372 dell'8 febbraio 2016](#), in una fattispecie di prelazione agraria.

Evidentemente, se il fabbricato (seppur accatastato al Catasto dei Fabbricati) sia pertinenziale a un fondo, il titolare del diritto di prelazione può prelaionare sia il fondo che il fabbricato; in caso contrario, il diritto di prelazione non può che concernere il solo fondo agricolo.

La Suprema Corte, nella sua decisione, muove dalla considerazione che, nel rapporto pertinenziale, il collegamento tra la cosa principale e quella accessoria è preso in considerazione dalla legge non già come connessione materiale, ma come relazione economico-giuridica di strumentalità e complementarità funzionale: in particolare, ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale, è necessaria la presenza:

- a) del requisito soggettivo, consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinare l'uno al servizio o all'ornamento dell'altro;
- b) del requisito oggettivo, consistente nella contiguità, anche solo di servizio, tra i due cespiti presi in considerazione;

con la precisazione che il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale, e non (o almeno non solo) al proprietario dello stesso

Non può peraltro sfuggire che la pertinenza "agraria" costituisce una particolare specie della pertinenza "civile", dato che essa si qualifica per essere funzionalmente destinata ad accrescere la produttività di un fondo, già destinato ad attività agricola, con la conseguenza che, in definitiva, comprende tutto ciò, e solo ciò, che risulti idoneo a un più ampio e razionale sfruttamento del terreno.

Insomma, non sempre è agevole stabilire l' esistenza o meno, tra un terreno e un edificio, di un collegamento giuridico-economico attuato dal proprietario alienante, sicché possa dirsi che il fabbricato sia posto a servizio del terreno sul quale insiste, così configurandosi una pertinenza agraria, ovvero che il terreno sia posto a servizio o ad ornamento del fabbricato, ricorrendo in

tal caso una pertinenza civile.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All Rights Reserved