

## **Cass., civ. sez. V, del 18 gennaio 2019, n. 1301**

La nozione di "pertinenza", in quanto non fornita dalla legge tributaria, resta quella di cui alla nozione generale contenuta nell'art 817 del codice civile, per cui un bene che sia funzionalmente collegato ad altro è insuscettibile di autonoma e separata disciplina, ma segue invece il regime del bene principale.

Questa Corte ha avuto modo di precisare in tema di ICI, ma con principi applicabili anche nella specie, che il regime in esame trova applicazione solo se la natura pertinenziale resta convalidata dalla verifica in concreto dei presupposti, oggettivo e soggettivo, posti dall'art. 817 c.c., e cioè dalla destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra (criterio oggettivo) e dalla volontà di dar vita ad un vincolo di accessorietà "durevole" (criterio soggettivo).

Si tratta di un criterio, "fattuale" (cfr. ad es. sez. 5, n. 19161 del 2004), che impone una "indagine" che "comporta un apprezzamento dei dati probatori acquisiti", per cui "deve essere condotta in sede di merito" (v. ad es. sez. 5, n. 6501 del 2005 cit.) accertando "un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che sterilizzi in concreto e stabilmente lo "ius edificandi" e che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale, rimovibile "ad libitum". "Attesa la indisponibilità del rapporto tributario, la prova dell'asservimento pertinenziale... grava sul contribuente (quando ... ne derivi una tassazione attenuata)" e "deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico"; "se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze ..., non può avere valenza tributaria, perché avrebbe l'unica funzione di attenuare il prelievo fiscale, eludendo il precetto che impone la tassazione in ragione della reale natura del cespite.

Si è dunque sottolineato :

-che l'accertamento dell'esistenza del vincolo pertinenziale, postula anche quello dell'esistenza dell'ulteriore requisito della non suscettibilità del bene costituente pertinenza di una diversa destinazione senza una radicale trasformazione: altrimenti sarebbe agevole per il proprietario di un immobile godere dell'esenzione attraverso una destinazione pertinenziale rispetto ad un fabbricato pur se detta destinazione possa facilmente cessare, senza una radicale trasformazione dell'immobile stesso(cfr. sez. 5, n. 25127 del 2009; n. 22128 del 2010; n. 25170 del 2013; n. 15668 del 2017);

- che risultano irrilevanti le risultanze catastali, specie se di segno sfavorevole al contribuente, in quanto la circostanza che in catasto l'immobile pertinenziale sia frazionato rispetto a quello principale, costituisce un dato esclusivamente formale, e non osta a che possa essere dimostrata la pertinenzialità ai sensi dell'art. 817 c.c. mediante i requisiti oggettivo e soggettivo predetti (così sez. 5 n. 19375 del 2003, n. 19161 del 2004, n. 26077 del 2015 e n. 18470 del 2016).

7.1 Tanto premesso, deve ritenersi che la decisione impugnata, escludendo la sussistenza del vincolo pertinenziale, si è posta in linea con la disciplina di diritto come sopra ricostruita di cui all'art. 817 c.c., in quanto ha effettuato una verifica fattuale dell'elemento oggettivo e, senza limitarsi all'indicazione della classificazione catastale, ha evidenziato che, nonostante la volontà di destinazione ad uso commerciale espressa dall'acquirente, idonea a configurare l'elemento soggettivo, quelle unità abitative, collocate in un unico piano, dotate di ingressi indipendenti, avevano mantenuto, per la dislocazione dei vani, una vocazione di tipo abitativo.