

C.T. Reg. Genova 12.5.2014 n. 643/1/14

### **Svolgimento del processo**

Con atto a rogito del notaio L. Ca. Lorenzo, registrato il 28.03.2011 al n. [Omissis], la Società ALFA s.r.l. vendeva ai coniugi G.M. e M.N. un locale ad uso autorimessa sito in Finale Ligure, via [Omissis], della superficie catastale di mq. 24 per il prezzo dichiarato di Euro 63.600,00 oltre IVA.

L'Ufficio, ritenendo non sussistere il vincolo di pertinenzialità tra l'abitazione e l'autorimessa, stante la distanza di Km 4 tra i due immobili, procedeva ad applicare la tassazione propria degli immobili strumentali per natura soggetti ad IVA recuperando, ad integrazione di quanto versato, le imposte ipocatastali nella misura rispettivamente del 3% e dell'1%.

L'Ufficio, pertanto, notificava ad ambo le parti contraenti avviso di liquidazione dell'importo complessivo di Euro 2.219,20 avverso il quale, con separati ricorsi, si opponeva sia la Società venditrice e che gli acquirenti contestando la pretesa erariale, invocando, conseguentemente, l'annullamento dell'atto impositivo, in quanto, tenuto conto delle caratteristiche del paese, la distanza tra i due immobili è di m 700 percorribili a piedi.

La CTP, con la sentenza in epigrafe, ha accolto il ricorso delle parti, ritenendo sussistere il vincolo di pertinenzialità tra i due immobili poiché esistono scorciatoie pedonali che consentono di abbreviare il percorso.

L'Agenzia delle Entrate presenta appello sostenendo quanto di seguito riassunto:

ai sensi dell'art. 817 c.c., il carattere di pertinenzialità di un bene rispetto ad un altro dipende dalla circostanza che la *pertinenza* sia destinata in modo durevole a servizio o ad ornamento di una cosa principale (requisito oggettivo). La destinazione può essere, volontariamente, effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ne ha diritto reale sulla cosa stessa (requisito soggettivo).

Nel caso di specie, l'Ufficio non ha riconosciuto la sussistenza del vincolo pertinenziale, per la consistente distanza tra l'unità abitativa e l'autorimessa. Cita sentenze della Corte di Cassazione a favore della tesi sostenuta.

Chiede:

- rigettare il ricorso introduttivo, confermando in toto l'operato dell'Ufficio;
- con vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

La parte appellata si costituisce in giudizio e deposita una memoria sostenendo quanto di seguito enunciato, al cui dettaglio si fa rinvio all'atto stesso:

- nell'appello presentato dall'Agenzia delle Entrate di Savona non si rilevano nuovi motivi di impugnazione e tanto meno vengono indicati gli specifici argomenti della decisione di primo grado che l'Ufficio intende impugnare. In pratica ha ripresentato i medesimi argomenti presentati in primo grado e respinti dalla Commissione stessa;

- circa l'elemento oggettivo la giurisprudenza ha avuto modo di affermare che il rapporto funzionale non ha nulla a che vedere con le contiguità fisica fra il bene principale e quello accessorio, in merito vengono citate le sentenze della C. Cass. nn. 2280/1982 e 3676/1979;

- circa l'aspetto soggettivo gli acquirenti Sig.ri M.G. e N. M. hanno bene espresso nell'atto di acquisto del bene la volontà di assoggettarlo a vincolo pertinenziale con la propria abitazione

e ciò in quanto non vi è norma legislativa che limiti o subordini il suddetto vincolo alla distanza fra il bene principale e quello accessorio;

- ad ulteriore conferma e conforto di quanto sostenuto dai Giudici di primo grado si cita la recentissima sentenza del TAR Liguria n. 6606/2011.

Chiede:

- la conferma della sentenza della CTP di Genova;

- con vittoria di spese, diritti e onorari.

Istanza di riunione del presente appello con l'appello nei confronti dei Sig.ri M.G. e N. M.

### **Motivi della decisione**

La Commissione, esaminati gli atti, sentite le parti in udienza, accoglie l'appello dell'Ufficio per i motivi di seguito esposti:

- l'art. 817 c.c. stabilisce: "sono *pertinenze* le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione d'uso può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima". Dal contenuto di tale articolo si evince che per definire una cosa "pertinenziale" occorrono due requisiti: uno "oggettivo", ovvero che la *pertinenza* sia a servizio o ad ornamento di una cosa principale ed uno "soggettivo", ovvero la volontà del proprietario o di che ne ha un diritto reale sulla stessa;

- nel caso di specie non vi è dubbio che sussista il "requisito soggettivo" in quanto il proprietario del box vuole renderlo pertinenziale all'alloggio, ma non sussiste il "requisito oggettivo", poiché la distanza di circa Km.4 tra i due immobili rende impossibile un utilizzo immediato della *pertinenza*. Va tenuto conto che l'abitazione è sita in Finale Ligure, in Via [Omissis], nella zona collinare di San Bernardino, mentre il box è sito nello stesso comune, in Via [Omissis], nel Rione [Omissis];

- ad ulteriore sostegno della non riconoscibilità ai fini fiscali del vincolo di pertinenzialità, va citata la sentenza della Corte di Cassazione n. 6671/1984, la quale afferma che "al fine della configurabilità del vincolo pertinenziale (art. 817 c.c. ) sotto il profilo della durevole destinazione di una cosa al servizio di un'altra, è necessario che l'utilità sia oggettivamente arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario di questa, **dovento le pertinenze servire all'utilità della cosa e non a quella meramente personale del dominus della cosa**".

La Commissione considera che la condotta dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito del procedimento, sia stata pienamente legittima, per cui l'avviso di liquidazione e irrogazione sanzioni n. [Omissis] è stato legittimamente emesso e, pertanto, in riforma della sentenza impugnata, accoglie l'appello. Vista la peculiarità della materia trattata ritiene di poter compensare le spese fra le parti.

**P.Q.M.**

La Commissione accoglie l'appello dell'Ufficio. Spese compensate.