

# Superbonus 110%: le soluzioni per sciogliere il vincolo pertinenziale tra 2 immobili

di Cristian Angeli | 21 Aprile 2022 | Articoli Blog, Edifici plurifamiliari, Pertinenze, Superbonus

*L'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) ha definito le ormai note detrazioni fiscali del 110% (superbonus) stabilendo disposizioni differenziate a seconda che si tratti di edificio unifamiliare oppure composto da più unità immobiliari (condominio o plurifamiliare da 2 a 4 u.i. possedute da uno proprietario).*

## Superbonus 110%: occhio alla pertinenzialità

Abbiamo già approfondito il tema della “pertinenzialità” associato agli edifici uni e plurifamiliari, argomento determinante per comprendere quando un edificio composto da più unità immobiliari deve essere considerato unifamiliare. Nel caso in cui tutte le unità immobiliari di un edificio abbiano tra loro un vincolo di pertinenzialità, l’edificio stesso dovrà essere considerato unifamiliare con scadenza per il superbonus al 30 giugno 2022 con possibilità di arrivare al 31 dicembre 2022 e unico massimale per le diverse tipologie di detrazione.
Chiaro è che comprendere l’eventuale presenza di vincoli pertinenziali è importante tanto quanto scoprire come svincolarsene.

## La domanda alla Posta di LavoriPubblici.it

Analizziamo questa necessità utilizzando la domanda di Luca F. che chiede: "*Ho acquistato un immobile comprendente una unità residenziale di categoria catastale A/4, un magazzino (C/2) e una rimessa (C/6) fruendo delle agevolazioni "prima casa". Allo stato attuale l'edificio si configura pertanto come "unifamiliare", costituito da una unità residenziale e da due pertinenze. Ne deriva che il massimale di spesa è unico e la scadenza dei pagamenti inerenti al Superbonus è prevista per il 31 dicembre 2022 a condizione che entro il 30 giugno 2022 venga eseguito il 30% dei lavori. Vorrei sapere se esiste un modo per sciogliere il vincolo di pertinenzialità tra l'abitazione principale e i due accessori, così da configurare, senza necessità di discutibili frazionamenti, un edificio "plurifamiliare" con tre massimali di spesa e scadenza delle detrazioni il 31 dicembre 2023*".

## La mia risposta

Ai fini della determinazione dei massimali di spesa inerenti al Superbonus 110% il corretto inquadramento dell'edificio, con individuazione delle unità pertinenziali e verifica della sussistenza dei requisiti di "condominialità" è di fondamentale importanza.
Caso per caso bisogna capire quando una unità immobiliare può – o deve – essere considerata pertinenziale, oppure come fare per non configurarla tale. Problema di non poco conto visto che il riconoscimento di unità immobiliari autonome, a seconda che l'edificio sia inquadrabile come unifamiliare o plurifamiliare, moltiplica il plafond di spesa e fa slittare le scadenze in avanti di 18 mesi.

## Le pertinenze negli edifici condominiali e unifamiliari

Nel caso di edifici condominiali (o plurifamiliari da due a quattro unità) "la conta" delle pertinenze è importante perché, ormai lo sappiamo tutti, concorrono a determinare la spesa massima detraibile, purché siano inglobate nello stesso fabbricato in cui si trovano gli appartamenti interessati dai lavori. Sbagliare "in meno", ovvero non riconoscere una pertinenza, può creare comprensibili malumori in chi paga e sbagliare "in più", ovvero conteggiare una pertinenza priva di parti comuni con l'edificio, può determinare problemi fiscali e decadenze.
Nel caso invece delle unifamiliari asservite da pertinenze, interne o staccate che siano, anche se singolarmente accatastate, il massimale di spesa è sempre unico e quindi l'argomento risulta ancora più strategico. Infatti, laddove si riesca a "sciogliere" il vincolo di pertinenzialità esistente tra l'edificio principale e quello accessorio, ovvero si riesca a dimostrare che la pertinenza tale non è ai sensi dell'art. 817 del CC, l'edificio diventa "automaticamente" plurifamiliare e quindi può fruire delle scadenze lunghe e di un plafond di spesa più alto.
Per questo è importante la fase di inquadramento dell'edificio, nella quale bisogna prendere in esame tutti gli atti che lo hanno riguardato, non solo i progetti ma anche i rogiti, i contratti di locazione, le delibere, le

ordinanze comunali e, in generale, tutti i documenti nei quali il proprietario può aver disposto, in modo esplicito o implicito, vincoli di pertinenzialità tra le varie unità immobiliari.

## La creazione del vincolo pertinenziale

L'art. 817 del codice civile stabilisce che *"sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa".* Si comprende quindi che la destinazione a pertinenza deve essere caratterizzata dal requisito della durevolezza, intesa nel senso che, pur non essendo necessarie la perpetuità e la permanenza, il rapporto pertinenziale tra la res accessoria e quella principale non può essere nè occasionale nè temporaneo.
Inoltre un bene può essere inteso come pertinenza solo quando si è in presenza dei seguenti due presupposti:

- Oggettivo, ovvero la pertinenza deve avere un obiettivo carattere di strumentalità funzionale rispetto al bene principale per un migliore uso di quest'ultimo;
- Soggettivo, ovvero deve esserci la manifestazione della volontà del proprietario della cosa principale diretta a porre la pertinenza in un rapporto di asservimento.

Non tutti sanno di possedere un immobile costituito da unità immobiliari tra le quali esiste un vincolo di pertinenzialità.
Per accertarlo è necessario prendere in esame, prima di tutto, l'atto notarile con cui è stata acquisita la proprietà. Se si tratta di compravendite, spesso, viene infatti chiesta l'agevolazione "prima casa" (normata dal Testo unico del 26/04/1986 n. 131) su tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento, rendendo così esplicita la volontà di creare un vincolo pertinenziale che poi non è semplice da sciogliere.

## Risposta al quesito

Il quesito posto dal gentile lettore solleva una problematica abbastanza ricorrente ma, purtroppo, priva di risposte univoche.
Pochissime sono le fonti cui poter attingere per avere una soluzione condivisa dalla giurisprudenza; in particolare è interessante una pronuncia del tar Puglia-Lecce del 2014, che statuisce che "*Lo scioglimento del vincolo pertinenziale può avvenire … per mutamenti tali che non rendano più realizzabile il rapporto di servizio o per volontà del titolare che con atto volontario disponga separatamente della pertinenza che, così, riacquista l'autonomia e l'individualità che aveva prima che le fosse impresso il vincolo pertinenziale" (T.a.r. Puglia – Lecce, sez. II, n. 1740/2014).*
Ne deriva pertanto che solo un atto che estrinsechi in modo oggettivo la volontà di sciogliere il vincolo può avere valore dal punto di vista giuridico.

## Scioglimento del vincolo pertinenziale mediante cessione del bene

Il modo più sicuro, ovvero meno contestabile, per sciogliere un vincolo pertinenziale reso esplicito, ad esempio, in un rogito, è quello di procedere con un atto pubblico inverso (detto “dismissivo”).
Nel caso dell’edificio descritto nel quesito, in origine unifamiliare, la vendita a un soggetto terzo di una delle unità pertinenziali permetterebbe di trasformare l’edificio in un condominio minimo, con il conseguente vantaggio di aumentare il plafond di spesa (nel caso del Sismabonus da un massimale si passa a tre) e di spostare la scadenza al 31/12/2023. Occorre tuttavia considerare anche gli “effetti collaterali” di una azione di questo tipo poiché tale scelta assoggetterebbe l’edificio (in origine del tutto indipendente) alle norme sul condominio, con ciò che ne deriva in termini di obbligazioni.

## Scioglimento del vincolo pertinenziale mediante locazione del bene accessorio

Ci si chiede se sia possibile elidere il vincolo pertinenziale concedendo in locazione a terzi uno degli immobili oggetto del vincolo. Le risposte sono contrastanti. Ci sono studi dottrinali che sembrano ammettere anche la locazione avente ad oggetto il bene pertinenziale come atto idoneo a sciogliere il vincolo, ma appaiono teorie per lo più isolate. Tra questi ricordiamo “*l’atto di disposizione relativo alla pertinenza (vendita, legato, locazione) separatamente dalla cosa principale, importa cessazione del rapporto, giacché il titolare ha dimostrato in modo preciso l’intenzione di far cessare il rapporto pertinenziale*” (così espressamente BIONDI, *I beni*, in *Trattato di diritto civile italiano*, diretto da VASSALLI, Torino, 1956 pag. 137).
Tale teoria, peraltro molto datata, contrasta con una recente sentenza della Cassazione Civile (Cass. civ., 21/07/2021, n.20911), che esclude la locazione dalle cause di annullamento del vincolo pertinenziale.

## Scioglimento del vincolo pertinenziale mediante pagamento di differenze di imposta

Alcuni hanno ipotizzato che un’istanza ad Agenzia Entrate di decadenza dalle agevolazioni richieste in occasione dell’atto di acquisto possa portare ad un implicito scioglimento dei vincoli di pertinenzialità conseguenti; questa interpretazione potrebbe risultare contestabile poiché risulterebbe un atto di natura prettamente fiscale, senza incidenza in ambito civilistico.
Ne è indizio la circostanza che non si farebbe con atto pubblico (forma richiesta per gli atti aventi ad oggetto beni immobili) ma tramite la compilazione di un modulo ed il pagamento di una differenza di imposta, mentre nulla andrebbe a variare rispetto agli altri “indici di pertinenzialità”.
Alternativa possibile sarebbe la contestuale pubblicazione di un atto di rettifica del rogito, dove si dichiara espressamente che non si intendeva creare un vincolo pertinenziale, pagando in tale occasione la differenza

di imposta.

È chiaro che, rispetto alla cessione di uno dei beni, le altre soluzioni prospettate risultano meno impegnative ma, al tempo stesso, più rischiose in caso di controlli fiscali, pertanto devono essere sempre valutate sulla base di tutti gli elementi che caratterizzano l'immobile, sia tecnici, sia giuridici.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-110-le-soluzioni-per-sciogliere-il-vincolo-pertinenziale-tra-2-immobili/