
Posso vendere un box di pertinenza?

Pertinenze: cosa sono e come si costituiscono

È possibile vendere un box pertinenziale separatamente dall'abitazione?

Non è raro acquistare un immobile e trovarsi proprietari, allo stesso tempo, di alcuni locali funzionali al medesimo: pensa ad esempio a una cantina oppure a un box. Ciò accade perché, come vedremo nel corso dell'articolo, la legge prevede che alcuni beni siano legati ad altri in ragione di un vincolo di utilità: ad esempio, l'appartamento all'interno di un condominio può essere "corredato" di un locale che si trova al pianterreno dell'edificio, locale che può essere adibito a cantina o a deposito.

È ciò che accade per i box pertinenziali. Con questo articolo cercheremo di capire **se è possibile vendere un box di pertinenza** senza al contempo vendere anche l'abitazione.

Il problema riguarda il tema più generico delle **pertinenze di un'abitazione**. È pertanto necessario che si comprenda bene cosa intende la legge per pertinenze, qual è il loro regime e se possono essere vendute separatamente dalla cosa a cui sono destinate.

Cosa sono le pertinenze?

Secondo la legge le **pertinenze** sono le **cose destinate** in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. Questa destinazione può essere effettuata dal **proprietario** della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

Le **pertinenze** sono cose che, pur conservando la loro natura e la loro individualità fisica, sono assoggettate, in modo attuale e duraturo, a servizio oppure a semplice ornamento di un'altra cosa per renderne possibile una migliore utilizzazione ovvero per aumentarne il decoro.

Vincolo pertinenziale: come si costituisce?

Perché possa costituirsi una pertinenza, cioè un vincolo tra due beni fisicamente separati ma uniti dal punto di vista funzionale, occorre che le cose vi sia un **vincolo**. Nello specifico, si ha una pertinenza quando sussistono i seguenti due requisiti:

- **da un punto di vista oggettivo**, un bene (**cosa accessoria**) è destinato al servizio o semplicemente all'abbellimento di un altro bene (**cosa principale**). La destinazione deve consistere nella materiale attribuzione, durevole nel tempo, della cosa accessoria a beneficio della cosa principale;

- **dal punto di vista soggettivo**, deve esservi rispondenza di tale destinazione all'effettiva **volontà** dell'avente diritto di creare il predetto vincolo di strumentalità e complementarietà funzionale.

Praticamente, il **vincolo pertinenziale** tra la cosa principale e quella accessoria si crea quando il titolare di entrambe le cose (non per forza il proprietario, ma anche colui che ne può disporre vantando altro diritto reale, tipo l'usufruttuario, l'enfiteuta, ecc.) decide che una di esse deve essere funzionale all'altra.

Per aversi pertinenza, il bene non deve per forza essere strutturalmente e fisicamente collegato alla cosa principale, potendo trovarsi anche molto **distante** da esso. Il legame tra bene principale e pertinenza è di tipo **economico funzionale** e può sussistere anche da lontano.

Pertinenze: quali sono?

Quali beni possono essere pertinenze? La legge non pone limiti: sia i beni mobili che quelli immobili possono essere assoggettate al **vincolo di pertinenzialità**.

Il rapporto di pertinenza può sussistere:

- **tra beni mobili**. Si pensi alla cornice, che è pertinenza del quadro; oppure all'autoradio, che è pertinenza del veicolo;
- **tra bene mobile e bene immobile**. Ad esempio, la cassetta delle lettere è pertinenza dell'edificio, così come gli attrezzi, i macchinari e il bestiame da lavoro sono pertinenze del fondo agricolo;
- **tra beni immobili**. Il giardino è pertinenza della casa, così come lo è il **box auto**.

Box pertinenziale: si può vendere separatamente?

Secondo la legge gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la **cosa principale** comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.

Dunque, le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici, ma soltanto se è **espressamente previsto nell'accordo**: in caso contrario, le cose accessorie seguono la sorte delle cose principali, nel senso che, se queste ultime vengono cedute, si intenderanno vendute anche le prime.

Ciò significa che sarà possibile **vendere un box pertinenziale** separatamente dall'immobile principale, purché ciò sia espressamente previsto nell'atto di vendita.

In caso contrario, la vendita della cosa principale comprenderà automaticamente anche quella del box. In questo senso anche la giurisprudenza prevalente, secondo cui gli **accessori pertinenti** di un bene immobile devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita, essendo necessaria un'espressa volontà contraria per escluderli.

Ovviamente, vale anche il discorso inverso: è possibile vendere l'abitazione e mantenere la proprietà del box.

Box auto pertinenziale: si può vendere separatamente?

Un discorso a parte va fatto per il **box auto pertinenziale** in condominio, cioè per il locale adibito ad **autorimessa**.

In un primo momento, allo scopo di garantire un'area minima di posto auto per ciascun titolare di appartamento in condominio, la legge (cosiddetta **Tognoli**) sanciva la **nullità degli atti di vendita dei parcheggi** se effettuati separatamente dall'unità principale alla quale erano collegati.

Per la precisione, la legge Tognoli stabiliva che i proprietari di immobili potessero realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, **parcheggi da destinare a pertinenza** delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

Suddetti parcheggi **non potevano essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare** alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Successivamente, a partire dal 2012, la legge ha modificato la Tognoli e ha consentito il **trasferimento del parcheggio**, a patto che vi sia contestuale destinazione dello stesso a **pertinenza di altra unità immobiliare** sita nello stesso Comune.

Dunque, per la vendita dei **box auto pertinenti in condominio**, è possibile procedere separatamente alla vendita di abitazione e parcheggio.

Il divieto assoluto a pena di nullità permane solamente per i parcheggi costruiti in aree pubbliche sulle quali è stato concesso un diritto di superficie.

Dicembre 2020