

## Anche il terreno vale come pertinenza agevolata

di [Enzo Di Giacomo](#)

Publicato il 29 Luglio 2023

Vediamo quando un **terreno** è **pertinenza agevolata della prima casa**: la condizione che i *mappali* relativi ai terreni non siano censiti al bene principale non esclude la loro natura pertinenziale.

Invece, in base al vincolo di pertinenzialità è da considerare pertinenza la cosa destinata in modo durevole al servizio od ornamento di un'altra cosa in relazione alla volontà del titolare del diritto. Pertanto, in relazione all'applicazione dell'**agevolazione "prima casa"**, anche un **terreno**, e non solo le **unità immobiliari** classificate o classificabili nelle **categorie catastali C/2, C/6 E C/7**, può essere considerato **pertinenza**.

Esaminiamo un caso in cui si discute se un terreno possa essere o no pertinenza agevolata della prima casa...

### Normativa catastale sulle pertinenze

Ai sensi dell'**art. 817 codice civile** sono definite **pertinenze** le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario del bene principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.



L'esistenza del **vincolo pertinenziale tra due beni** presuppone la ricorrenza di un **presupposto oggettivo**, configurato dalla **destinazione durevole e funzionale del bene a servizio od ornamento dell'altro bene**; e di un **presupposto soggettivo**, consistente nella **volontà del proprietario della cosa principale** o di chi sia titolare di un diritto reale su di essa **di creare un rapporto di strumentalità funzionale tra i due beni**.

In termine tecnico la "graffa" è un segno utilizzato in ambito catastale per collegare una superficie edificata con una scoperta.

Questa indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta, che di fatto costituiscono una sola particella catastale con un solo numero, insiste lo **stesso diritto reale**.

### Cosa si intende per *graffatura*

La graffatura è in sostanza la **rappresentazione grafica del rapporto pertinenziale tra l'abitazione ed un'area** e consiste nell'apposizione di una "cediglia" (una specie di "s") che collega il disegno del fabbricato al terreno di pertinenza; si intendono, quindi, **terreni "no**

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento