

Le pertinenze in condominio: che cosa sono, come riconoscerle e come individuarne il proprietario

di Alessandro Gallucci

Ai sensi dell'art. 817 c.c. *“ Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”.* *Non basta che una cosa sia collegata ad un'altra perché possa parlarsi di pertinenza. Com'è stato evidenziato dalla Cassazione, in più occasioni, “ per la costituzione del vincolo pertinenziale, ai sensi dell'art. 817 c.c., sono necessari un elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio ad una relazione di complementarità con quello principale, e un elemento soggettivo, consistente nell'effettiva volontà, del titolare del diritto di proprietà, o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinazione della res al servizio o all'ornamento del bene principale (Cass. nn. 9911/06, 9563/05 e 13487/99)” (così Cass. 21 settembre 2011 n. 19206).*

Le regole da seguire in materia di pertinenze sono elencate nei restanti due articoli del codice civile che se ne occupano, vale a dire l'art. 818 e 819 c.c.

Art. 818 Regime delle pertinenze *Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici. La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale.*

Art. 819 Diritti dei terzi sulle pertinenze *La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi. Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultano da scrittura avente data certa*

anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri. ¶¶La Cassazione, recentemente, ha avuto modo di specificare che “ *ai sensi del plesso normativo costituito dagli artt. 817 e 819 c.c., la volontà di destinare in modo durevole una cosa al servizio o ad ornamento di un'altra, così come quella di far cessare il rapporto pertinenziale già costituito, non necessita di forme particolari o solenni, ma può essere desunta da qualsiasi elemento ritenuto idoneo a tal fine dal giudice di merito, il cui accertamento non è sindacabile in sede di legittimità, se espresso con motivazione adeguata ed immune da vizi logici (cfr., al riguardo, Cass., sentt. n. 11437 del 2010, n. 26946 del 2006)*” (Cass. 2 agosto 2011 n. 16914). ¶¶Detto più semplicemente: le pertinenze sono cose legate ad altre da un vincolo deciso dal proprietario d'entrambe. Tale destinazione, però, non è definitiva e può sempre essere deciso un cambiamento in qualunque momento e senza particolari formalità, ferme restando quelle necessarie a garantire il diritto dei terzi sui beni pertinentenziali.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 -081 19324239

Fax +39 081 0168383

E-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it