

Con ordinanza n. 20911 del 21 luglio 2021, la seconda sezione civile Corte di Cassazione, dopo aver indicato i presupposti per la costituzione del rapporto pertinenziale, ha esaminato gli effetti dell'acquisto a titolo originario del bene principale.

La legittima costituzione di un rapporto pertinenziale tra cose presuppone l'esistenza (oltre che di un unico proprietario) di un elemento oggettivo - consistente nella obbiettiva destinazione del bene accessorio ad un rapporto funzionale con quello principale - e di un elemento soggettivo - consistente nella effettiva volontà, espressa o tacita, di destinazione della res al servizio o all'ornamento del bene

principale da parte di chi abbia il potere di disporre di entrambi.

La legittimazione attiva alla creazione di un vincolo di pertinenzialità spetta a chi abbia la disponibilità giuridica dei beni; siffatto vincolo non può essere costituito dal conduttore.

L'accertamento della sussistenza del rapporto pertinenziale tra due immobili e, in particolare, della valutazione della volontaria e permanente destinazione di uno dei due beni al servizio dell'altro, comporta un giudizio di fatto demandato al giudice del merito e insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da congrua e corretta motivazione.

Il principio stabilito dall'art. 818 c.c., secondo cui gli atti e i rapporti giuridici, che hanno per oggetto la cosa principale, comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto, vale anche per le locazioni.

Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici (art. 818, comma 2, c.c.): il vincolo pertinenziale tra la cosa accessoria e la cosa principale cessa quando viene oggettivamente meno la destinazione funzionale tra i due beni e quando l'avente diritto, con atto volontario, dispone separatamente della pertinenza (Cass. civ., sez. II, 26 maggio 2004, n. 10147).

In giurisprudenza è stato anche chiarito che la disposizione del comma 2 dell'art. 818 c.c. - che, in mancanza di una diversa volontà delle parti, estende alle pertinenze gli effetti degli atti di alienazione che hanno per oggetto la cosa principale -, non implica la necessità, nel caso di alienazione separata della pertinenza e di conseguente cessazione del rapporto pertinenziale, della espressa (e formale) dichiarazione della volontà della nuova e diversa destinazione della cosa (Cass. civ., sez. II, 18 maggio 1994, n. 4832).

L'acquisto del possesso del bene è subordinato all'intervento di un atto di interversione.

Costituisce principio acquisito che la presunzione di possesso utile *ad usucapionem*, di cui all'art. 1141 c.c., non opera quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore, come nell'ipotesi della mera convivenza nell'immobile con chi possiede il bene; in tal caso, la detenzione può mutare in possesso soltanto con un atto di interversione, consistente in una manifestazione esteriore, rivolta contro il possessore, affinché questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento, da cui si desuma che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui e abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio.

Il riconoscimento del possesso, avvenuto nel giudizio possessorio, non pregiudica, secondo la Corte di Cassazione, la diversa qualificazione del potere di fatto nel giudizio petitorio avente ad oggetto l'accertamento dell'avvenuto acquisto del diritto di proprietà o di un altro diritto reale per usucapione, in quanto il possesso utile ad usucapire ha requisiti che non vengono in rilievo nei giudizi possessori, ove l'accoglimento della domanda prescinde dall'accertamento della legittimità del possesso ed offre tutela ad una mera situazione di fatto che ha i caratteri esteriori dei diritti sopra menzionati.

Riferimenti Normativi:

- art. 818 c.c.
- art. 1141 c.c.
- art. 1152 c.c.