

## **Cassazione - Sentenza n. 8659 del 26/06/2000**

031 BENI - 124 COSTITUZIONE DEL VINCOLO - IN GENERE

BENI - PERTINENZE - COSTITUZIONE DEL VINCOLO - IN GENERE - Soggetto legittimato a destinare durevolmente una cosa al servizio di un'altra - Proprietario di entrambe le cose - Necessità - Difetto - Rapporto obbligatorio convenzionalmente stabilito tra i due proprietari - Necessità.

**La destinazione durevole di una cosa al servizio di un'altra dà luogo ad un rapporto pertinenziale ai sensi dell'art. 817 cod. civ. solo se effettuata dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento su entrambe le cose; qualora, al contrario, le cose appartengano a due proprietari diversi, la destinazione dell'una a servizio dell'altra può avvenire solo in forza di un rapporto obbligatorio convenzionalmente stabilito tra il proprietario della cosa principale e quello della cosa accessoria.**

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 817 - Cod. Civ. art. 818

## **Cassazione - Sentenza n. 9563 del 09/05/2005**

031 BENI - 124 COSTITUZIONE DEL VINCOLO - IN GENERE

BENI - PERTINENZE - COSTITUZIONE DEL VINCOLO - IN GENERE - Vincolo pertinenziale - Requisiti - Elemento soggettivo - Elemento oggettivo - Necessità - Fattispecie.

**Per la costituzione del vincolo pertinenziale sono necessari un elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio in una relazione di complementarità con quello principale, e un elemento soggettivo, consistente nella 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.** (Nella specie, relativa a un vano terraneo accessorio ad un edificio condominiale inizialmente eretto da unico costruttore, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva affermato la pertinenzialità di detto vano rispetto all'edificio esclusivamente sulla base dell'esistente rapporto di complementarità, senza indagare gli elementi dai quali poteva ritenersi che il costruttore lo avesse destinato a servizio dell'intero fabbricato).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 817 - Cod. Civ. art. 818

**Sentenza n. 19157 del 29/09/2005 (Rv. 584180)**

031 BENI - 124 COSTITUZIONE DEL VINCOLO - IN GENERE

BENI - PERTINENZE - COSTITUZIONE DEL VINCOLO - IN GENERE - Soggetto legittimato a destinare durevolmente una cosa al servizio di un'altra - Proprietà di entrambe le cose - Necessità - Difetto - Rapporto obbligatorio convenzionalmente stabilito tra i due proprietari - Necessità - Mera tolleranza - Sufficienza - Esclusione - Fattispecie.

**La destinazione durevole di una cosa al servizio di un'altra dà luogo ad un rapporto pertinenziale ai sensi dell'art. 817 cod. civ. solo se effettuata dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento su entrambe le cose**, che intenda con un atto di disposizione della cosa (elemento soggettivo) collegarla ad un'altra in modo da farne un'entità strutturale; pertanto qualora le cose appartengano a due proprietari diversi, la destinazione dell'una a servizio dell'altra può avvenire solo in forza di un rapporto obbligatorio convenzionalmente stabilito tra il proprietario della cosa principale e quello della cosa accessoria, mentre, allorquando la destinazione di una cosa a servizio dell'altra, pur in presenza della proprietà dell'una e dell'altra in capo allo stesso soggetto, venga fatta da colui che abbia in locazione la cosa principale con la sola tolleranza o la mera conoscenza del proprietario locatore, il vincolo pertinenziale è escluso per difetto del suddetto elemento soggettivo. (Nella specie la S.C. in applicazione dei principi soprariportati ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso il rapporto pertinenziale relativamente ad un'area nuda, non formalmente inclusa nel contratto di locazione e di proprietà dello stesso locatore, utilizzata quale parcheggio dal conduttore di un ristorante con la consapevolezza e la tolleranza da parte del locatore dello specifico uso che di questo bene veniva fatto dal conduttore. Il rapporto era stato invocato dal conduttore in funzione dell'estensione all'area del riscatto ex art. 39 legge n. 392 del 1978).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 817 - Cod. Civ. art. 818