

CASE STUDY: effetti di una ristrutturazione sulle pertinenze.

Il proprietario di un immobile e della sua corte pertinenziale può rendere autonomi i due beni? È sufficiente un intervento edilizio o è necessario rivolgersi a un notaio?

Il proprietario di due beni immobili, come può creare tra loro un **vincolo pertinenziale** destinando l'uno (detto "accessorio") al servizio o all'ornamento dell'altro (detto "principale"), così può recidere di fatto tale vincolo rimuovendo tale relazione fra i beni – ad esempio, attraverso un intervento edilizio.

*

Un cliente dello studio, dopo aver acquistato la proprietà di un edificio di tre piani fuori terra interamente adibito ad abitazione e della sua corte pertinenziale, sulla quale affacciava l'unica porta di accesso all'edificio, ha realizzato un complesso **intervento di ristrutturazione** a seguito del quale:

- l'edificio è stato trasformato in un piccolo **condominio** composto da negozi al piano terra e appartamenti ai piani superiori;
- l'**accesso** che metteva in comunicazione l'edificio alla corte è stato **rimosso**;
- sia i negozi che gli appartamenti sono stati dotati di **autonomi accessi** realizzati *ex novo* sul lato dell'edificio opposto rispetto alla corte.

Lo **scopo** del cliente, infatti, era di mantenere per sé la corte, in modo da potervi parcheggiare i propri veicoli di famiglia, nonché di poter vendere gli appartamenti creati ai piani superiori dell'edificio – ora dotati di accessi autonomi – senza trasferire ai relativi acquirenti alcun diritto sulla corte.

Modificatosi irreversibilmente lo stato dei luoghi, si è posto il quesito sulla **sorte del vincolo pertinenziale esistente in origine**, in particolare con riferimento ai subalterni di nuova creazione, in quanto non più connessi alla corte.

Costituisce principio pacifico in dottrina e giurisprudenza che il proprietario dei beni "principale" e "accessorio" può decidere del tutto legittimamente di cambiare lo stato dei luoghi al fine di **rimuovere** la destinazione dell'uno "a servizio od ornamento" dell'altro e, così, recidere di fatto il vincolo pertinenziale.

In tal caso, venuto meno di fatto il vincolo:

- il proprietario del compendio ben potrà trasferire la proprietà di qualsiasi subalterno dell'edificio **senza** dover cedere alcun diritto sull'originaria pertinenza (non più tale);
- l'acquirente del subalterno non potrà invocare a proprio favore il disposto dell'**articolo 818 codice civile**, ai sensi del quale il trasferimento della "*cosa principale*" comporta automaticamente il trasferimento delle "*pertinenze*", per vantare diritti sulla corte, in origine, bene "*accessorio*".

La **giurisprudenza** è univoca nell'affermare che l'estensione automatica al bene "*accessorio*" degli effetti del rapporto giuridico avente ad oggetto il bene "*principale*" è esclusa nel caso in cui il "*rapporto strumentale sia cessato anteriormente all'atto concernente la cosa principale*".

Di recente, la **Cassazione** ha rigettato la domanda di rimessione in pristino proposta dal proprietario di un appartamento al fine di ricreare un collegamento tra la propria cucina e un vano deposito sottostante. La Corte ha escluso la permanenza del vincolo pertinenziale tra i due beni (l'appartamento compravenduto e il vano sottostante) in quanto è emerso che, sebbene in origine il vano deposito fosse raggiungibile da una botola realizzata nel pavimento della cucina dell'appartamento, **in seguito alla ristrutturazione** realizzata dal precedente proprietario dell'appartamento, il collegamento strutturale (una botola) tra le due unità era stato eliminato e il pavimento della cucina era stato realizzato *ex novo* (Cass., sentenza n. 15374/2016).

Anche la **dottrina** è concorde nel ritenere che il vincolo pertinenziale possa essere reciso con la modifica dello stato dei luoghi e, in particolare, con un intervento di ristrutturazione che separi fisicamente i due beni.

Per completezza, alla modifica dello stato dei luoghi dovrebbe seguire una **pratica catastale**, che il proprietario dei beni è legittimato a presentare, per dare evidenza della nuova conformazione dell'edificio, anche al fine di fornire pubblicità ai terzi (con i noti limiti delle evidenze catastali); la planimetria catastale aggiornata potrà essere allegata agli atti di compravendita dei subalterni creati nell'edificio.

Rimosso di fatto il vincolo pertinenziale con la ristrutturazione, in caso di **successive alienazioni** di subalterni prudenza imporrebbe che il notaio valorizzasse adeguatamente la circostanza, a maggior ragione se gli atti di provenienza antecedenti all'intervento edilizio menzionino il vincolo pertinenziale.

*

Si declina qualsiasi responsabilità in merito alle informazioni qui rese, che i lettori sono onerati di verificare nell'interesse proprio e dei terzi con cui le condividono.

Tutti i diritti sono dei rispettivi proprietari.

L'articolo è consultabile anche sul sito dello studio, sezione blog, al link:

<https://www.storaristudiolegale.it/posts>