

# Usucapibile anche la sola cantina pertinenza dell'appartamento

---

## Possesso continuato

---

Il vincolo è un legame volontario connesso alla strumentalità

---

Risulta sempre possibile una circolazione distinta dei due beni

---

### Eugenio Antonio Correale

Nei condomini l'acquisto per usucapione non è infrequente. Si realizza per il solo fatto del possesso continuato per 20 anni, senza bisogno dell'intervento del giudice né dell'accordo tra le parti. Rappresen-

ta una sorta di riconoscimento ottenuto da chi, per anni e anni si assume quale proprietario di un bene di fronte all'inerzia e al disinteresse del reale proprietario. Se il bene è accompagnato da pertinenze (quali ad esempio una cantina per un appartamento), è pacifico che l'usucapione si estenda anche a essi.

Cosa accade invece se l'usucapione risulti essere relativa al solo bene accessorio? Va valutato il tipo di possesso ma va precisato che risulta perfettamente confermata la possibilità di diversa circolazione del bene principale e della pertinenza. Non si deve dimenticare infatti che il vincolo pertinenziale descritto dall'articolo 817 del Codice civile attiene a due enti appartenenti allo stesso proprietario, che abbia posto e conservato la cosa secondaria al

servizio di quella principale.

Si tratta di legame volontario, istituito dall'unico proprietario delle due porzioni, talché da sempre la giurisprudenza insegna che la relazione pertinenziale fra due cose determina automaticamente l'estensione alla pertinenza degli effetti degli atti o rapporti giuridici aventi ad oggetto la cosa principale, salvo che il rapporto strumentale sia cessato anteriormente all'atto concernente la cosa principale, ovvero da questo risulti espressamente la volontà del proprietario di escludere la pertinenza come oggetto dello stesso (Cassazione 711/1968; Cassazione 5790/1983).

Nel caso del terzo che abbia posseduto per oltre venti anni la sola cantina, non può dubitarsi perciò che dall'inizio del possesso sul solo bene accessorio è venuto

meno anche il legame funzionale con il bene principale e l'usucapione risulti realizzata in relazione alla sola cantina. Altra ipotesi è invece quella del proprietario che si disinteressa di appartamento e cantina, ma quest'ultima risulti chiusa e magari ancora ingombra. La proprietà della cantina in questo si trasferisce o no? Se non è venuta meno la pertinenzialità il trasferimento si ritiene perfezionato anche in questo caso perché la giurisprudenza ha ribadito più volte che gli accessori pertinenziali di un bene immobile devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita, essendo necessaria un'espressa volontà contraria per escluderli (Cassazione 634/2003).