

Il concetto di pertinenza mobiliare nella giurisprudenza: un
disegno dai tratti incoerenti
Commento a Tribunale di Siena, 9 agosto 2004

Dott. PROSPERO MARRA

Tribunale di Siena, 9 agosto 2004

Giudice monocratico dr. A. Chini.

La massima. - Ai fini della qualificazione pertinenziale del bene, non è decisivo il criterio dell'infissione o quello della costruzione su misura. Pertanto, le pertinenze mobiliari di un appartamento vanno limitate ai sanitari, alle decorazioni a stucco o in affresco ed ai rivestimenti delle pareti in carta o stoffa. Tutto il resto, compresi cucina su misura e mobile bagno che incorpora il lavabo, va escluso dal novero.*

Sommario- *Compravendita immobiliare - Nozione di pertinenza - Beni mobili esistenti nell'immobile compravenduto – Infissione o costruzione su misura come indici del rapporto pertinenziale - Irrilevanza - Trasferimento dei mobili in quanto pertinenze - Insussistenza*

Rif. Norm. - *Cod. civ. art. 817
Cod. civ. art. 818
Cod. civ. art. 1362
Cod. civ. art. 948*

*Il testo per esteso della [sentenza](#) è leggibile in calce al commento che segue

IL COMMENTO

Sommario. 1. **BREVE PREMESSA** . – 2. **MEMENTO: LA NOZIONE DI: PARTE DI COSA, PERTINENZA E COSA ACCESSORIA** – 3. **L'ITER MOTIVAZIONALE DELLA SENTENZA** – 4. **OSSERVAZIONI CONCLUSIVE.**

1. La sentenza in commento torna sull'antico tema delle pertinenze in riferimento ad alcuni beni di utilizzo comune (cucina su misura, mobile-bagno che sorregge il lavello, ecc..), posti all'interno di un'abitazione. L'occasione consente di riflettere su un istituto, che, a seguito dell'introduzione della categoria "pertinenze" nel codice del 1942, ha visto un progressivo diradarsi di riferimenti nei

repertori giurisprudenziali¹. Si torna, con la sentenza in calce, su un argomento, oramai, “consolidato”, cioè facendo mediante richiami sintetici ed “asistematici” ad aspetti dell’istituto pertinenziale assai noti e ampiamente trattati sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza.

L’eccessiva “sintesi” non ha certo giovato ad una più approfondita riconsiderazione del problema: il Tribunale si è lasciato sfuggire una buona occasione per riprendere le fila, a distanza di qualche decennio e, magari, “fare il punto” aggiornato delle ampie elaborazioni preesistenti. Di tale vastità di contributi evidentemente, non si è fatto buon uso.

Oggetto del contendere della causa svoltasi di fronte al Tribunale di Siena era la richiesta di restituzione, avanzata – a distanza di tempo – da parte del venditore di un appartamento, di alcuni beni mobili contenuti nell’appartamento stesso. La parte convenuta, nel negare la fondatezza della pretesa, rilevava – altresì - la natura pertinenziale di taluni dei beni richiesti.

Soffermando la nostra attenzione su questo aspetto del *decisum*, riteniamo opportuno richiamare alcune nozioni in tema di pertinenze, senza, peraltro, avere la pretesa di presentare una panoramica esauriente, ma limitandoci ad illustrare concetti – presumibilmente patrimonio conoscitivo comune ad ogni giurista – necessariamente strumentali al commento che seguirà.

2. L’inquadramento della nozione di pertinenza, come delineato dalle norme del codice civile, risulta agevolato dal raffronto con le contigue nozioni di “parte di cosa” e di “accessorio”. Dei tre concetti il meno controverso risulta essere la nozione di “parte di cosa”, con cui si delinea una tale connessione con la c.d. “cosa principale”, tanto che la “parte” perde la propria individualità, confondendosi con il tutto. Per descrivere tale legame si è fatto ricorso a concetti quali l’unione *organica* o *strutturale* oppure, ancora più icasticamente alla *funzione costitutiva*². Immagine, quest’ultima che bene evoca l’indispensabilità della parte all’esistenza del tutto ed al contempo consente di escludere che il rapporto parte-tutto possa venire in considerazione sotto il profilo funzionale e/o di servizio e mette, piuttosto, bene in evidenza un rapporto paritetico: le parti di cosa concorrono alla sua esistenza in quanto tali, senza una parte non si avrebbe la medesima cosa detratto quel *quid*, ma non si avrebbe la cosa stessa, sicché è giuridicamente e semanticamente corretto parlare di cosa intera³. In altri termini: la parte di cosa è l’elemento senza il quale il tutto

¹ Dopo che, fino a tutti gli anni sessanta, si è assistito ad una “fisiologica” sistemazione dell’istituto, che ha generato una notevole produzione scientifica e giurisprudenziale.

² Ne dà conto DE MARTINO, nel commento agli artt. 817, 818 e 819 c.c. in *Commentario del Codice Civile* a cura di Scialoja e Branca, *Della proprietà*, Milano, 1968, pagg. 38-39.

³ Recentemente Cass. 25 febbraio 1998 n. 2016 in *Mass. Giur. It.*, 1998: “Allorché i vani posti al servizio esclusivo di un bene immobile - come nel caso della cucina, bagno e soffitta - sono essenziali al suo completamento, manca il vincolo di subordinazione tra l'accessorium e il principale, richiesto dall'art. 817 c.c., ed è perciò esclusa la loro natura pertinenziale, essendo invece parti che concorrono, pariteticamente e unitariamente, all'utilizzazione funzionale di tale immobile in relazione alla sua destinazione”.

non permane nella sua essenza⁴ e la parte di cosa non può essere asportata senza che la cosa principale non abbia a patire mutamento di sostanza⁵.

Quanto alla vicende circolatorie, discende, da quanto finora osservato che la parte di cosa segue le sorti della cosa principale (*rectius*: della cosa intera); anzi, avendo la parte di cosa perso la propria individualità⁶, non è più corretto parlare di trasferimento di più cose aggregate ma di un unico bene, sicché la problematica sull'estensione degli effetti dell'atto traslativo del bene principale al bene subordinato perde completamente di significato.

Sulla nozione di pertinenza esiste, come accennato, una vasta quantità di studi teorici (che solitamente offrono un'analisi diacronica dell'istituto pertinenziale, muovendo dal diritto romano e per giungere ad esaminare la categoria dei beni mobili resi immobili "per destinazione", accolta nel vecchio codice civile), sia una abbondante produzione giurisprudenziale. Ben immaginabile che in una tale messe di contributi le divergenze siano numerose, a cominciare dalle ricostruzioni teoriche. Ma, come sempre accade nel diritto, gli aspetti più problematici emergono quando della nozione astratta si deve fare pratica applicazione, in questa fase le incertezze concettuali producono ben maggiori incertezze operative. Tale sorte coinvolge, oltre che il concetto di pertinenza, anche, come si vedrà, la nozione di parte di cosa e di accessorio, al punto che i confini tra tali diverse qualificazioni sono resi, in molti casi, non poco evanescenti.

Nel presente commento, tra le numerose questioni in tema di pertinenze⁷, rilevano principalmente due aspetti, comunemente indicati come gli elementi costitutivi, rispettivamente uno oggettivo e l'altro soggettivo, vale a dire: la duratura destinazione di una cosa al servizio od ornamento di altra e l'atto di destinazione a pertinenza.

Sul primo punto possiamo rilevare che il concetto di servizio è stato inteso in senso ampio: sicché si può agevolmente affermare che «il riferimento al concetto di ornamento sembra pleonastico, ove si consideri che, in buona sostanza, esso è ricompreso in quello di servizio. Un bene ornamentale collegato a un bene principale svolge pur sempre una funzione di servizio, anche se in tal caso il collegamento si caratterizza per assumere una rilevanza decorativa»⁸. Se così è, può legittimamente comprendersi nel concetto di servizio il miglioramento economico o anche la maggiore comodità⁹. Definito quanto ampiamente debba intendersi il servizio, va poi chiarito che il

⁴ Cass. 7 aprile 1970 in *Rep. Foro It.* 1970.

⁵ DE MARTINO cit. pag. 37

⁶ ALBANO in *Enciclopedia Giuridica* vol. XXIII, sub voce "Pertinenze", pag. 2.

⁷ Tra le quali, a titolo esemplificativo: la natura dei beni che possono essere pertinenza; l'attitudine di un singolo bene ad essere pertinenza di più beni principali; la legittimazione a creare il vincolo pertinenziale; la necessità della proprietà della cosa da adibire a pertinenza da parte del proprietario della cosa principale; l'incidenza di vincoli di destinazione ex lege sul regime delle pertinenze (il riferimento è alla celeberrima questione delle aree di parcheggio).

⁸ SCOZZAFAVA *Il Codice Civile Commentario* (a cura di Schlesinger), sub commento all'articolo 817, Milano 1999, pag. 133.

⁹ Come fa ALBANO cit. pag. 2.

collegamento fisico o l'incorporazione del bene servente in quello servito non sono necessari affinché si possa parlare di pertinenza. In altri termini non rileva una (eventuale) connessione materiale, ma un rapporto di strumentalità funzionale¹⁰. Quanto ai benefici del servizio, il collegamento in discorso deve attuarsi in modo tale che il miglioramento sia portato al bene servito e non al proprietario di esso¹¹.

La durevolezza della destinazione è, da ultimo, l'elemento maggiormente indeterminato: a parte l'ovvia e unanimemente condivisa considerazione che per durevolezza non debba intendersi perpetuità, la valutazione è rimessa, in buona sostanza, ai singoli casi concreti, come è facile constatare dalle espressioni ricorrenti in argomento: esse si sostanziano in riferimenti a "tutta la durata della gestione economica del bene principale"¹², o alla natura dell'interesse che la destinazione del bene servente intende soddisfare, osservando, quindi, che "se tale interesse è duraturo, anche la destinazione deve essere così considerata, se, al contrario, la destinazione tende a soddisfare interessi transitori e contingenti, essa non può essere considerata durevole"¹³.

Quanto all'atto di destinazione a pertinenza (il c.d. elemento soggettivo della fattispecie), esso viene dedotto dal secondo comma dell'articolo 817 c.c.; dalla comune esperienza discende il dato che è circostanza assolutamente inusuale che tale atto prenda forma in una dichiarazione esplicita, meno che mai in una dichiarazione formale. Tuttavia, a riconoscerne la natura negoziale, nessun ostacolo si pone ad ammettere che la volontà del soggetto che crea il vincolo possa essere manifestata tacitamente, per fatti concludenti. Ma proprio la natura negoziale dell'atto di destinazione è fortemente in dubbio: a non voler prescindere da una connotazione comunque soggettiva dell'atto¹⁴, esso è qualificato come negozio di attuazione¹⁵, oppure come atto giuridico in senso stretto¹⁶, in cui, come è noto, si ha riguardo solo alla volontà dell'atto e non alla volontà degli effetti ulteriori. E, spingendosi ancora più avanti, si sfuma nella più radicale concezione che assegna assoluta ed esclusiva rilevanza all'elemento oggettivo: «il vincolo pertinenziale sussiste tutte le volte che in concreto un bene è destinato effettivamente ed attualmente a servizio o ad ornamento di altro bene. Che, poi, tale destinazione sia assistita dalla volontà diretta a porre in essere il collegamento pertinenziale, è circostanza del tutto irrilevante ai fini della configurazione della

¹⁰ Cass. 29 giugno 1979 n. 3676, in *Giur. It.* 1980, c. 76

¹¹ Cfr. DE MARTINO cit. pagg. 39-40; POLLICE Voce "Pertinenze" in *Digesto Delle Discipline Privatistiche Sez. Civ.* (vol. XIII), pag. 528; ALBANO cit. pag. 2; SCOZZAFAVA cit. pag. 131. L'affermazione, piuttosto ricorrente, necessita di maggiore approfondimento e su di essa si avrà modo di ritornare in seguito.

¹² DE MARTINO cit. pag. 41.

¹³ SCOZZAFAVA cit. pag. 134. Fa riferimento alla "obiettiva stabilità della destinazione" contrapposta ad un collegamento "transitorio o occasionale" Cass. 28 marzo 1956 in *Rep. Foro It.* 1956 c.

¹⁴ Come sembra legittimo in virtù della formulazione dell'articolo 817; cfr. DE MARTINO cit. pag. 43.

¹⁵ DE MARTINO cit. pag. 43; ALBANO cit. pag. 2.

¹⁶ BIANCA *Diritto Civile vol. 6, La Proprietà*, Milano 1999, pag. 66, anche per ulteriori indicazioni bibliografiche.

fattispecie»¹⁷. Anche in giurisprudenza si evidenzia come alla «situazione obiettiva, da cui sia desumibile in maniera univoca la destinazione, deve assegnarsi un'efficacia superiore a quella che possa ricavarsi dalla circostanza che la cosa accessoria abbia costituito oggetto di negozio distinto»¹⁸, il che ha portato a sostenere che gli elementi strutturali della fattispecie sono «completamente obiettivati»¹⁹.

Queste differenti ricostruzioni di quello che in effetti può apparire in tutti i casi come atto materiale si differenziano sul piano della rilevanza dei vizi della volontà: piena incidenza accedendo alla ricostruzione negoziale, limitata incidenza accogliendo la tesi dell'atto giuridico in senso stretto e totale ininfluenza se si considera la destinazione come situazione meramente obiettiva. Tuttavia non si può fare a meno di osservare che all'atto pratico le differenze si dovrebbero appiattire notevolmente, considerate le enormi difficoltà di ordine probatorio che si troverebbe ad affrontare chi volesse eccepire che la propria volontà era viziata al momento dell'atto (unilaterale) di destinazione.

La categoria delle cose accessorie (e siamo così arrivati all'ultimo dei tre concetti da esporre) non è definita in generale, e non manca chi tende a negarle autonomia, in base alla considerazione secondo la quale il riferimento agli accessori, contrapposto alle pertinenze (nell'articolo 1477 c.c.) sia pleonastico e si debba quindi ritenere esistente una equivalenza tra «accessorietà effettiva» e pertinenza²⁰. Maggiormente condivisa è invece l'idea che la categoria abbia autonoma rilevanza, quale più ampio genere all'interno del quale collocare le pertinenze e quindi con caratteristiche meno specifiche; l'accessorio dunque come entità posta in funzione di un'altra senza la necessaria sussistenza del requisito della durevolezza e a prescindere da un atto di destinazione²¹. Tale autonoma rilevanza viene proprio ricavata in base al dato normativo: oltre al citato art. 1477 c.c. gli accessori di beni materiali²² sono menzionati dagli articoli 179 e 1007 c.c. nonché, giustapposti alle pertinenze, dagli articoli 1617 e 2912 c.c.

Quanto alla disciplina, mancando una regolamentazione generale, essa dovrebbe essere ricavata dall'analisi delle norme sparse che regolamentano i casi particolari; sennonché, la necessità di differenziare la categoria «accessori» dalle «pertinenze» anche in punto di disciplina oltre che, come

¹⁷ SCOZZAFAVA cit. pag. 132-133.

¹⁸ Cass. 9 aprile 1983 n. 2528 in *Rep. Giur. Italiana (Massimario)*, 1983

¹⁹ POLLICE cit. pag. 528.

²⁰ SCOZZAFAVA cit. pag. 127; l'affermazione pare tuttavia recare una evidente petizione di principio. In Giurisprudenza tratta promiscuamente i due concetti Cass. 23 agosto 1955 in *Rep. Foro It.* 1955: «Cortile è ogni area destinata al servizio... del contiguo fabbricato di cui, quindi, viene a costituire una pertinenza o un accessorio».

²¹ GAZZONI *Manuale di Diritto Privato*, Napoli 1994, pag. 194; BIANCA Cit. pag. 78. In giurisprudenza cfr. Cass. 29 ottobre 1969 n. 3570 in *Rep. Foro It.*, 1970

²² Tralasciando numerose norme ove per accessorio si intende accessorio del credito (artt. 1263, 1528, 1845, 1942, 2754, 2778, 2797, 2863, 2875), o del titolo di credito (artt. 1550, 1995, 2006), tutte accomunate comunque, come quelle che si riferiscono agli accessori di beni materiali, dal fatto di unire le sorti dell'accessorio a quelle del bene/diritto principale.

accennato, sul piano dei requisiti costitutivi, ha spinto ad affermare che ad essi non si applica la norma di cui all'articolo 818 c.c., e quindi che *accessorium non sequitur principale*²³. Esula dai limiti di questa nota indagare ulteriormente sull'utilità della ricostruzione di un principio generale al quale viene sistematicamente fatta eccezione in senso opposto da ogni norma del codice concernente gli accessori²⁴; sta di fatto che se in pratica non si riscontrano che casi in cui l'accessorio segue il principale (si pensi solo a tutte le compravendite), il supposto "principio generale" può anche essere accettato senza troppo sgomento, salvo chiedersi quando e in relazione a cosa esso possa trovare applicazione²⁵.

3. Veniamo dunque alla sentenza e al motivo della lite, vale a dire la proprietà dei mobili oggetto del contendere. Il Tribunale ha inteso escludere che tali mobili siano stati trasferiti mediante un accordo *ad hoc*. Rileviamo che, trattandosi di beni mobili, non è previsto alcun onere formale per il loro trasferimento; quindi il fatto che non siano descritti quale oggetto dell'atto di compravendita, in aggiunta all'immobile, non esclude che un accordo sul loro trasferimento vi sia stato e la questione si sposta sul piano della prova. Su questo (rilevante) punto il Tribunale esclude che si sia raggiunta la prova di atti traslativi «*contestuali o successivi al contratto di compravendita immobiliare*» in quanto essa «*non è stata fornita né richiesta*».

Posta la (dogmatica) premessa dell'assenza di atti traslativi specifici, non sarebbe rimasto altro che un unico nodo da sciogliere, vale a dire predicare in modo positivo o negativo della natura pertinenziale degli oggetti reclamati dalla parte attrice. Ciò stabilito, la decisione in ordine al loro trasferimento all'acquirente o il loro permanere nella sfera giuridica dell'alienante sarebbe discesa automaticamente.

Il Tribunale tuttavia non procede subito all'analisi del punto, preferendo indugiare su di una questione marginale, vale a dire l'efficacia della clausola di trasferimento dell'immobile "*con ogni accessione o pertinenza... nello stato di fatto ben noto all'acquirente*". L'ente giudicante circoscrive l'efficacia di tale clausola «alle sole condizioni statiche, di conservazione e di manutenzione dell'immobile», mentre è noto che le cosiddette clausole "di stile"²⁶ sono pacificamente ritenute prive di alcuna efficacia negoziale. Inoltre la "clausola" in questione, anche

²³ GAZZONI cit. pag. 195.

²⁴ Cfr. *supra*, nota 21.

²⁵ Il principio è affermato dalla giurisprudenza ma solo come complemento teorico e non per farne applicazione. Cfr. Cass. 18 gennaio 1969 n. 101, citata da DE TILLA *Il Regime delle Pertinenze*, in *Giust. Civ.* 1999 I, 2685: "Mentre, in ordine alle pertinenze opera la presunzione legale per cui, salva prova contraria, i rapporti relativi alla cosa principale si intendono estesi alle pertinenze; nel caso invece di cose semplicemente accessorie si verifica una situazione opposta; cosa principale e cosa accessoria sono entità distinte e, conseguentemente, il rapporto relativo alla cosa principale non tocca, *di per sé*, la cosa accessoria".

L'inciso "di per sé" sta a significare che l'accessorio segue il principale non appunto in quanto accessorio ma perché vi è di volta in volta una norma specifica che così dispone. Il che accade sempre.

²⁶ Il Tribunale impiega la locuzione "clausola d'uso" non nel senso in cui tali parole sono usate nell'articolo 1340 c.c., ma in senso atecnico, col significato di clausola frequente, ricorrente, usuale.

ad essere ritenuta efficace, non avrebbe avuto, nel caso, segno contrario al trasferimento²⁷, ma avrebbe semplicemente assecondato un effetto legale, la cui sussistenza costituisce, come già detto, il punto centrale della questione. Anche nel trattare argomenti complementari (o scarsamente conferenti), il Tribunale manifesta il già denunciato approccio “eccessivamente affrettato” alla questione, sicché chi legge il testo della sentenza trova non poche difficoltà nel comprendere gli epigrafici riferimenti (“*l’attore ha fornito la prova sulla proprietà originaria dei beni*”; “*il tempo trascorso dalla compravendita immobiliare all’inizio della causa è irrilevante*” etc.).

Quanto alla natura pertinenziale dei beni richiesti (peraltro, mai individuati per specie, ma per genere: “*una cucina componibile...etc*”), ad essa sono dedicati sommari (e parziali) richiami a massime e affermazioni di carattere generale, senza svolgere opera estesa (anzi!) di vaglio critico e di adattamento alla fattispecie in esame.

Cominciamo ad esaminare i rilevi del Tribunale: s’inizia con l’affermare che, per gran parte dei mobili contesi, la natura di pertinenza²⁸ è da escludere in quanto difetta la stabilità della destinazione e comunque detta destinazione non è funzionale all’immobile. I suddetti caratteri – precisa il giudice estensore – si riscontrano, negli appartamenti, «*solo relativamente a sanitari, decorazioni murarie a stucco o ad affresco e carta da parati*» (tipologie di mobile – a parte un sanitario – non oggetto della causa).

Il Tribunale – nel voler esemplificare – ricorda che la giurisprudenza ha ritenuto parti dell’immobile, ad esempio l’ascensore e parte dell’impianto termico di riscaldamento (caldaia), mentre, per converso, i caratteri della durezza della destinazione hanno portato ad escludere tale qualificazione ai mobili che arredano la casa. Ma quanto riferito è solo parte di un quadro assai più complesso.

Per esempio altra affermazione ricorrente è che la qualifica di pertinenza sia invece attribuibile ai mobili di arredo dell’immobile adibito ad albergo. La differenza con la casa adibita a privata abitazione starebbe in due circostanze: primo, solo nell’albergo si può rinvenire la stabilità

²⁷ In tema di clausole di stile si ricorre frequentemente al seguente esempio: in caso di servitù costituita ex articolo 1062 c.c. (la costituzione per destinazione del padre di famiglia), la presenza nel contratto di vendita o divisione avente ad oggetto il fondo di fatto servente di una clausola siffatta: “il bene in oggetto si intende trasferito (o assegnato) nello stato di fatto in cui si trova, noto alla parte acquirente (o al condividente), libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, *servitù* e oneri in genere...” non integra, proprio per la riconosciuta inefficacia negoziale delle clausole di stile così generiche, quella “disposizione relativa alla servitù”, che a mente del 2° comma dell’articolo 1062 sarebbe necessaria per impedire la nascita della servitù stessa. Nell’esempio riportato siamo in presenza dell’irrilevanza (in quanto di stile) di una clausola *ostativa* al determinarsi dell’effetto legale; nella fattispecie esaminata dal Tribunale di Siena invece si predica l’inefficacia di una clausola al più rafforzativa di un effetto legale che discende da altri presupposti, i quali devono essere confutati autonomamente.

²⁸ Nel corso della relativa esposizione il Tribunale parla di “natura pertinenziale”, poi di “accessori mobiliari ad un appartamento” e poi ancora di “pertinenze”; anche qui la locuzione centrale deve essere intesa in senso atecnico, quale sinonimo di pertinenza e deve essere stata dettata dall’intento di evitare il martellante ricorrere del cacofonico pertinenza-pertinenziale che, del resto, affligge anche queste brevi note. Intento lodevole solo dal punto di vista lessicale.

(durevolezza) della destinazione; secondo, solo nell'albergo la destinazione funzionale degli arredi sarebbe a vantaggio dell'immobile e non del proprietario di esso, come invece accade nella semplice abitazione.

Sul requisito della durevolezza poco vi è da dire se non questo: se la destinazione ad esempio di sedie e tavoli di una abitazione viene ritenuta transitoria poiché detti beni possono essere facilmente distolti da essa, non si capisce perché tale ragionamento non possa essere svolto anche rispetto ai mobili dell'albergo, quindi ci si trova di fronte ad una alternativa: o il requisito della durevolezza perde rilevanza nel caso dell'albergo, ma ciò appare palesemente in contrasto con un dato normativo che non ammette, sul punto, incertezze. Ed allora deve necessariamente percorrersi una seconda via e cioè che tale requisito è integrato in modo differente. Ed è a questo punto che la questione si interseca con il tema della funzionalità dell'accessorio all'immobile e non alla persona. Una delle sentenze di Cassazione che ha più lucidamente esplicitato il punto afferma che se è vero che ogni beneficio giunge in definitiva alla persona che ha diritto a godere dei beni, detto beneficio deve comunque passare per il tramite della cosa principale²⁹. Quindi, par di poter interpretare, la pertinenza rimane sullo sfondo³⁰, e si deve intendere che il soggetto utilizzi non tanto la pertinenza, quanto il bene principale migliorato.

Ma ciò significherebbe, in altri termini, che un soggetto, compiendo l'identica azione di dimorare in una camera arredata (letto compreso), in un caso (l'albergo) fruisce dell'immobile e riceve un beneficio, - sempre tramite il bene principale - dal fatto che esso sia dotato di arredi (in questo caso ritenuti pertinenze), maggiore del beneficio che riceverebbe dal bene principale se fosse dotato di arredi in misura minore; in altra circostanza (la casa abitazione) il bene accessorio riprende maggiore autonomia e fornisce esso stesso il beneficio al proprietario e questa volta è il miglioramento dell'immobile a passare in secondo piano. Si tratta quindi di una differente valutazione giuridica di situazioni molto simili; resta da capire quale sia la diversità che la giustifica (e se la giustifica).

Al riguardo altro elemento non si rinviene se non la circostanza che in uno dei due casi siamo in presenza di attività imprenditoriale. Già abbiamo citato che i precedenti storici dell'istituto conducono a tenere in considerazione "la gestione economica del bene principale", e possiamo aggiungere che tale concetto deriva dalla distinzione tra *instrumentum fundi*, a destinazione produttiva e *instrumentum patris familias*, "semplice complemento" della casa³¹; ancora, più esplicitamente, si fa riferimento alle "finalità industriali... a cui provvede la cosa principale"³².

²⁹ Cass. 27 gennaio 1951 n. 241 in *Rep. Foro It.* 1951, c. 724

³⁰ Sotto altro aspetto, però, si predica l'autonomia strutturale delle pertinenze, al fine di evitare che si confondano con le parti costitutive.

³¹ Cfr. DE MARTINO cit. pagg. 39-40.

³² POLLICE cit. pag. 2.

Ma tale interpretazione regge alla formulazione attuale delle norme sulle pertinenze? Cominciamo col riportare che anche la citata Cassazione³³ ammonisce che bisogna stare al testo di legge, “quale che sia l’origine storica dell’istituto”. E’ poi incontestabile constatazione descrittiva (e per questo, incontestata), che, sparita nel nuovo codice la categoria delle cose immobili per destinazione, categoria i cui elementi erano tipicamente determinati dalle norme, il rapporto pertinenziale può, ricorrendo i presupposti richiesti dall’articolo 817 c.c., “instaurarsi tra i più disparati beni”, e che “la destinazione può essere realizzata per soddisfare i più svariati interessi umani”³⁴, non solo quelli legati ad attività imprenditoriali o latamente economiche.

Né si può fare perno su considerazioni relative ai soggetti: estranei, utenti dell’albergo non proprietari di immobile e pertinenza in un caso, proprietari di mobile e accessorio nel caso dell’appartamento. Stando alla definizione data dalla norma, il rapporto pertinenziale si qualifica solo in quanto rapporto tra beni e a prescindere dal soggetto fruitore della combinazione “bene principale-bene accessorio”, che è elemento esterno alla fattispecie.

Ma la sentenza non tiene conto di questi e simili spunti che potrebbero essere suggeriti da tanta elaborazione e dibattito dottrinale, né si sofferma ad analisi sistematiche e sincretiche sulla nozione di pertinenza e prosegue esponendo l’irrilevanza dei criteri della infissione o della costruzione su misura. La costruzione su misura è criterio meno frequentemente richiamato dalla giurisprudenza rispetto all’infissione o connessione materiale, che attiene al caso specifico, in relazione alla cucina componibile. Sostiene tuttavia il Tribunale che sono anche pertinenza degli appartamenti solo eventuali armadi a muro costruiti e fissati in apposite nicchie ma non eventuali impianti di condizionamento non fissi (dal che si intende che l’ente giudicante considererebbe pertinenza l’impianto di condizionamento fisso).

Il Tribunale quindi sa che l’infissione non rileva quanto alla natura pertinenziale, che sussiste solo se sono presenti i requisiti esposti, tra cui la connessione funzionale con il bene principale; sa anche che l’infissione, se non rileva di per sé, può rilevare quale indice di tale connessione funzionale, e quindi come indice della presenza di una pertinenza, ciò che correttamente predica riguardo gli armadi a muro. Ma allora, perché negare la stessa qualifica alla cucina componibile, infissa e costruita su misura, in ragioni delle particolari dimensioni e morfologia dell’immobile? C’è differenza tra un armadio costruito su misura di una nicchia e un mobile cucina componibile, le cui dimensioni siano tagliate secondo la lunghezza di una specifica parete o secondo l’esigenza di non invadere l’area impegnata dall’apertura di una porta o ancora per adattarsi in forma e dimensioni ad una sporgenza della parete alla quale si deve appoggiare?

³³ Cfr. *supra*, nota 28.

³⁴ SCOZZAFAVA cit. rispettivamente pag. 127 e pag. 133.

Questo a tacere del fatto che, di norma, la cucina componibile incorpora anche i fornelli, rispetto ai quali non è in discussione la natura pertinenziale. Sarebbe al riguardo necessario avventurarsi in una inedita valutazione su quale unione debba prevalere: se quella dei fornelli verso il vano cucina oppure quella dei fornelli verso il mobile componibile (ovviamente se non ritenuto già pertinenza).

Quanto, poi, al mobile bagno per la negazione della natura pertinenziale si dice: «*ancorché incorporante un lavello, data la preponderanza della personalizzazione (funzionale e di stile)*».

La “preponderanza della personalizzazione” è un riferimento dal significato piuttosto oscuro³⁵. Il Tribunale pare sostenere che la natura pertinenziale del bene sarebbe da escludere in presenza di un elemento soggettivo quale una particolare scelta stilistica, o anche un maggior grado di raffinatezza (di quantificazione assai incerta) del gusto estetico di chi compie l’atto di destinazione del bene ad accessorio di altro bene. Non pare affatto fondato che l’opzione personale possa arrivare a negare i predicati criteri della funzionalità e durevolezza.

Infine, a voler respingere tutto quello fin qui esposto, in quanto eccessivamente eversivo di un impianto tradizionale consolidato, resterebbe comunque una via: almeno per quei beni rispetto ai quali è innegabile una connessione funzionale col bene principale³⁶, potrebbe essere ritenuto esistente un collegamento accessorio: di conseguenza, in caso di vendita il trasferimento sarebbe pur sempre automatico.

4. Poco sopra si è riferito di un quadro giurisprudenziale certamente consolidato ma che presenta note d’incertezza e disorganicità. Per chiarire: accennando al tema della “parte di cosa” si è citata quella giurisprudenza che comprende nel concetto ascensore e impianto termico e, per semplificare il discorso, si è ommesso di ricordare che ad essa è stata portata decisa critica, nel senso che tali beni vadano invece ritenuti pertinenze³⁷, proprio in base ai criteri di funzionalità all’immobile e di durevolezza della destinazione che nel caso la sentenza aveva ritenuto di dover disconoscere, ritenendo di dover soffermarsi su altri aspetti³⁸.

Proprio questo è il punto che si vuole evidenziare: la non organicità del quadro sta non nella disomogeneità dei decisi, quanto nel fatto che identità di premesse abbiano ora portato all’inclusione ora all’esclusione di beni nella categoria “pertinenze”. Si pensi allo scaldabagno ed ai

³⁵ E’ indubbiamente concepibile un elemento personale nella scelta dello stile del mobile che si vuole introdurre nel proprio bagno; già più difficoltoso è pensare alla personalizzazione della *funzione* di tale mobile.

³⁶ Ancora una volta: il mobile adattato all’immobile o incorporante elementi come fornelli o sanitari, per i quali si riconosce una stretta connessione funzionale con le attività di una abitazione: cfr. la citata Cass. 27 gennaio 1951 n. 241, al fine anche maggiore di affermarne la natura pertinenziale: “la cucina consente la preparazione dei cibi che è essenziale nell’utilizzazione dell’appartamento destinato ad abitazione”.

³⁷ La sentenza è Cass. 27 febbraio 1976, n. 654 in Giur. It. 1977 parte prima, sez. I, c. 1392, a cui segue in calce la nota di BUCOLO “*Gli ascensori e gli impianti di riscaldamento sono pertinenze oppure parti dell’edificio? Sono mobili o immobili?*”

³⁸ Che la distinzione tra pertinenze e cose composte (*rectius*: tra pertinenza e parte di cosa) abbia dato “luogo ad innumerevoli difficoltà applicative” è affermato da SCOZZAFAVA cit. pag. 128 nota n. 11, ove anche abbondante indicazione di giurisprudenza.

fornelli (pertinenze per giurisprudenza costante): le circostanze che essi forniscano rispettivamente acqua calda per lavarsi e fuoco per cuocere il cibo sono, se bisogna essere coerenti con le premesse, considerati miglioramento e utilità per l'immobile piuttosto che per il proprietario; non così la circostanza che all'interno dell'immobile si dorma su di un letto (gli arredi della casa non sono, sempre per giurisprudenza costante, pertinenze). Quindi cibi cotti e bagno caldo migliorano innanzitutto la funzionalità dell'immobile ed il beneficio per il soggetto passa in secondo piano; mentre il miglioramento costituito dalla circostanza di dormire comodamente anziché sul pavimento si rivolge principalmente al soggetto a non all'immobile.

La disarmonia non riguarda solo (anche se principalmente) le pertinenze: le incertezze su parte di cosa (già viste sopra) sono ad esempio estese fino a coinvolgere il concetto di accessorio. Secondo una certa Cassazione³⁹ “una cosa può definirsi accessoria rispetto ad un'altra da considerare principale solo quando la prima sia parte integrante della seconda, in modo da non potersi le due cose separare senza che ne derivi l'alterazione dell'essenza e della funzione dell'insieme”; qui la Corte descrive in modo cristallino il concetto di parte di cosa, salvo poi qualificarlo come accessorio, stravolgendo quest'ultima nozione, pur anch'essa di remota tradizione⁴⁰.

Questa scollatura⁴¹ tra premesse teoriche e risultati della prassi è il sintomo evidente che, rispetto ad alcune categorie di mobili, le conclusioni cui è pervenuta la giurisprudenza vadano ripensate. Sotto questo aspetto la sentenza del Tribunale di Siena si conforma a certe “cattive abitudini giurisprudenziali” (che auspichiamo necessitino di revisione), sia nella decisione che nel metodo per il tramite del quale giunge ad essa: ossia nella scarsa attenzione alla coerenza del risultato in base alle premesse date. In questo caso particolare il Tribunale mette del suo solo in chiave peggiorativa, distinguendosi nell'esprimersi con stile decisamente telegrafico, con linguaggio a tratti atecnico e non senza contraddire le proprie affermazioni a distanza di poche righe. Come anticipato all'inizio, una buona occasione perduta.

³⁹ Cass. 14 maggio 1983, n. 3313, in *Mass. Giur. It.*, 1983

⁴⁰ Cfr. BIANCA cit. pag. 85 e ss.

⁴¹ La quale non è certo passata inosservata: Cfr. COSTANTINO, in *Trattato di Diritto privato (a cura di Rescigno)*, vol. 7, pag. 54 e ss.

Tribunale di Siena, 9 agosto 2004

Sentenza per esteso -

V. ha citato in giudizio M. al fine di sentirla condannare alla restituzione di alcuni mobili da lui lasciati nell'immobile sito in Siena..... e al risarcimento del danno per l'indebito utilizzo dei beni. Premetteva l'attore di aver alienato l'immobile a M. verso i primi mesi del 2000 e di avervi lasciato alcuni beni con l'accordo che egli avrebbe provveduto quanto prima al loro ritiro.

Si trattava di una cucina componibile; di un mobile bagno con specchiera; un divano letto; un lampadario bagno; una plafoniera del cucinotto; un lampadario del soggiorno; una scaffalatura metallica; un tavolo da soggiorno e quattro sedie; una cassettera; una lampada studio.

Dopo molte insistenze V. era riuscito a rientrare in possesso di un divano; mentre per il resto dei mobili era rimasta senza riscontro anche una lettera del legale.

Si costituiva M. asserendo che i beni erano stati acquistati unitamente all'immobile, in quanto nell'atto si leggeva "... con ogni... accessione o pertinenza, nello stato di fatto, ben noto alla parte acquirente, in cui la porzione immobiliare attualmente si trova...".

Contestava la proprietà dei beni in capo all'attore; sosteneva la natura pertinenziale di alcuni di essi; eccepiva la mancanza di un qualsiasi accordo circa un ritiro successivo dei beni.

Chiedeva pertanto la reiezione della domanda; la cancellazione di alcune frasi ritenute ingiuriose; e in via riconvenzionale chiedeva la condanna di controparte per lite temeraria.

All'esito dell'istruttoria il Giudice rileva che le possibili illazioni sui motivi che determinarono il mancato ritiro immediato dei mobili all'atto della immissione in possesso dell'immobile non possono aiutare a risolvere la causa. In effetti:

a) se V. avesse lasciato i beni mobili a seguito di vendita, o per favorire un successivo accordo di compravendita, occorrerebbe comunque la prova dell'acquisto effettuato da M.;

b) deve essere escluso che V. avesse abbandonato definitivamente i beni, sia in relazione al valore non trascurabile di alcuni di essi (cucina completa, e mobile-bagno con specchiera), sia perché al suo comportamento non può essere attribuito univocamente tale significato;

c) la prova su un accordo per il ritiro successivo dei beni non deve essere fornita da V. (a cui carico è soltanto la prova sulla proprietà), il quale comunque ha addotto una spiegazione convincente del mancato immediato ritiro: la impossibilità di collocare altrove i suddetti mobili.

Il giudizio perciò deve essere definito sulla base delle seguenti argomentazioni

L'attore ha fornito la prova sulla proprietà originaria dei beni La teste C.S. e il padre dell'attore hanno confermato che tutti i mobili si trovavano nella casa prima della vendita dell'immobile. Il padre ha anche confermato le circostanze degli acquisti.

D'altronde la convenuta, pur avendo formalmente contestato la proprietà, ha sostenuto anche in sede di interrogatorio di avere acquistato i beni insieme all'immobile, con ciò ammettendo la pregressa proprietà da parte di V.

Il tempo trascorso dalla compravendita immobiliare all'inizio della causa è irrilevante La compravendita risale alla fine del 1999, e già alla fine del 2000 (evidentemente dopo antecedenti richieste, che M. in sede di interrogatorio ha strumentalmente limitato al divano e alle poltrone), V. poté ritirare un divano e alcune poltrone, come confermato in sede testimoniale dal padre che provvide personalmente al ritiro e ricevette un rifiuto per gli altri mobili. Il tempo successivo è trascorso negli abboccamenti legali.

La convenuta non ha fornito prova dell'acquisto dei beni in base al contratto di acquisto dell'immobile perché i beni rivendicati non costituiscono pertinenze La tesi della convenuta è che i beni furono trasferiti insieme all'immobile in quanto pertinenze. Ma la natura pertinenziale è assolutamente da escludere per il divano letto; il lampadario bagno; la plafoniera del cucinotto; il lampadario del soggiorno; la scaffalatura metallica; il tavolo da soggiorno e quattro sedie; la cassettera; la lampada studio, trattandosi di ordinaria mobilia non stabilmente destinata a servizio dell'immobile.

Va qui ricordato che le pertinenze mobiliari sono accessori destinati stabilmente a servizio o ornamento dell'immobile, e dotati di una complementarietà funzionale con l'immobile al fine di consentirne l'ordinario utilizzo. E, anche sotto un profilo soggettivo, devono essere destinati all'utilità dell'immobile, e non alla utilità personale del proprietario.

Quindi, sotto tale ottica, anche i criteri dell'infissione e della costruzione su misura di alcuni mobili, non appaiono decisivi, aparendo invece essenziale quello della loro funzionalità rispetto alla utilizzazione dell'immobile. Così opinando, gli accessori mobiliari di un appartamento vanno limitati ai sanitari, a decorazioni a stucco o in affresco, a rivestimenti delle pareti in carta o stoffa, ad eventuali armadi a muro costruiti e fissati in apposite nicchie murarie. Il resto, compresi eventuali singoli apparecchi di condizionamento non integranti un impianto fisso, va escluso dalla nozione di pertinenza, salvo casi particolari.

Nella specie non può parlarsi di pertinenza riguardo ai mobili di una cucina, ancorché comprendenti – come è d'uso oggi - un lavello e ancorché realizzati su misura, perché trattasi evidentemente di beni non essenziali per la utilizzazione di un immobile e rispecchianti una utilità personale del proprietario.

Altrettanto dicasi per il mobile del bagno, ancorché incorporante un lavello, data la preponderanza della personalizzazione (funzionale e di stile).

Le altre clausole contrattuali non riguardano i beni mobili Sostiene la convenuta che il suo titolo di proprietà sui mobili nascerebbe dalla clausola della compravendita immobiliare in cui si parla dello “stato di fatto ben noto all'acquirente”.

In realtà trattasi di una clausola d'uso nei contratti di compravendita, il cui generico significato va riferito esclusivamente alle condizioni statiche, di conservazione e manutenzione dell'immobile; e non implica di per sé – laddove l'immobile sia arredato dal proprietario – l'acquisto dei mobili in esso contenuti.

Non vi è prova di atti traslativi specifici contestuali o successivi al contratto di compravendita immobiliare Tale prova non è stata fornita né richiesta.

La domanda attrice di restituzione deve pertanto essere accolta. I beni da restituire sono identificati negli atti, e tramite i testimoni nonché (per la cucine e il mobile bagno) da apposite foto; di tal che ogni ulteriore problema ben potrà essere risolto in sede esecutiva. Quanto al risarcimento equitativo del danno, esso, stante la mancata individuazione del valore dei beni, deve essere limitato al 20% (5% per quattro anni) di 6 milioni pari a 619, 75 euro (*Omissis*)

PQM

(*Omissis*) in accoglimento alla domanda attrice condanna la parte convenuta a restituire nel pieno possesso dell'attore i beni rivendicati e cioè una cucina componibile, un mobile bagno con specchiera, un divano letto, un lampadario bagno, un lampadario bagno, una plafoniera del cucinotto, un lampadario del soggiorno, una scaffalatura metallica, un tavolo da soggiorno e quattro sedie, una cassettera, una lampada studio. (*omissis*)