

Compravendita di appartamento - diritto dell'alienante al corrispettivo

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - autorimessa - area condominiale da riservare a parcheggio – compravendita di appartamento con clausola escludente dalla alienazione la comproprietà o il diritto di utilizzazione di detta area – nullità della clausola - trasferimento “ex lege” del predetto diritto al compratore – diritto dell’alienante al corrispettivo – credito di valore – rivalutazione – istanza di parte – necessità – esclusione - pronuncia del giudice d’ufficio – fondamento - fattispecie. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 26758 del 23/10/2018

>>> La nullità della clausola del contratto di compravendita di un appartamento che escluda il trasferimento della proprietà o del diritto reale di utilizzazione dell'area condominiale da riservare a parcheggio, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, aggiunto dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, e il conseguente trasferimento "ex lege" del predetto diritto all'acquirente comportano il diritto dell'alienante al corrispettivo di tale trasferimento, il quale dà luogo ad un debito di valore rivalutabile fino alla data della sentenza e, configurandosi quale mera conseguenza della costituzione del diritto reale di uso, deve essere riconosciuto dal giudice anche in assenza di apposita istanza dell'avente diritto. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di appello che aveva ritenuto nuova, perché formulata per la prima volta in sede di gravame, la domanda di rivalutazione monetaria del corrispettivo spettante alla parte alienante a fronte del riconoscimento, in favore della parte acquirente, del diritto d'uso ex art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942).

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 26758 del 23/10/2018