

Frazionamento di un terreno a scopo edificatorio – Cass. n. 524/2021

Servitù' - prediali - classificazione - irregolari reciproche - Frazionamento di un terreno a scopo edificatorio - Limitazioni a carico degli acquirenti circa la destinazione del bene - Natura - Servitù reciproche - Conseguenze - Fattispecie.

Allorchè il proprietario di un terreno decida di frazionarlo e venderlo a scopo edificatorio, le limitazioni a carico degli acquirenti circa la destinazione del bene contenute in una pattuizione dei contratti di compravendita, ove regolarmente trascritte, costituiscono una servitù prediale reciproca tra i fondi che vincolano all'osservanza anche i successivi aventi causa, pur se i rispettivi atti di acquisto non ne facciano menzione, avendo i proprietari originari dei terreni in tal modo costituito per accordo negoziale unanime un vincolo di natura reale sul bene. (La S.C. ha enunciato il menzionato principio in una fattispecie in cui, nell'atto di compravendita, da parte dell'unico originario proprietario, di alcuni terreni sui quali erano poi state edificate delle ville, era stato imposto, a carico degli iniziali acquirenti, il divieto di destinare l'immobile ad attività industriali o commerciali, intrattenimenti e banchetti in assenza delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 524 del 14/01/2021

Riferimenti normativi: [Cod. Civ. art. 1027](#), [Cod. Civ. art. 1028](#), [Cod. Civ. art. 2643](#)