

"Actio quanti minoris" - proprietà' - limitazioni legali della proprietà' - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 1441 del 15/01/2024 (Rv. 669974-01)

Rapporti di vicinato - norme di edilizia - piani regolatori - efficacia - Vincoli inseriti nelle previsioni del piano regolatore generale - Effetti - Presunzione legale di conoscenza da parte dei destinatari - Configurabilità - Conseguenze - Natura di oneri non apparenti ex art. 1489 c.c. - Esclusione - Vincoli imposti da provvedimenti amministrativi specifici - Differenza - Fattispecie.

I vincoli urbanistici inseriti nelle previsioni del piano regolatore generale, una volta approvati e pubblicati, hanno valore di prescrizione di ordine generale a contenuto normativo con efficacia "erga omnes", come tale assistita da una presunzione legale di conoscenza assoluta da parte dei destinatari, sicché i vincoli così imposti, a differenza di quelli introdotti con specifici provvedimenti amministrativi a carattere particolare, non possono qualificarsi come oneri non apparenti gravanti sull'immobile, ai sensi dell'art. 1489 c.c., e non sono, conseguentemente, invocabili dal compratore quale fonte di responsabilità del venditore che non li abbia eventualmente dichiarati nel contratto. (Nella specie, in applicazione di detto principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza impugnata che aveva qualificato come non apparente un vincolo pubblicistico gravante su di un'area destinata a parcheggio pubblico limitandosi a desumerne la non conoscenza per effetto della mancata allegazione della concessione edilizia all'atto di trasferimento, così presupponendo che detto provvedimento costituisse la fonte primaria del vincolo).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 1441 del 15/01/2024 (Rv. 669974-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1489