

Limitazioni legali della proprietà - rapporti di vicinato - norme di edilizia - violazione – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 2265 del 28/01/2019

Proprietà - limitazioni legali della proprietà - rapporti di vicinato - norme di edilizia - violazione – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 2265 del 28/01/2019

Vendita con riserva di proprietà di area destinata a parcheggio - Conseguenza - Nullità parziale del contratto - Applicabilità dell'art. 1419 c.c. - Diritto dell'alienante al corrispettivo del diritto d'uso sull'area - Soggezione al principio dispositivo - Necessità - Criterio di determinazione quantitativa - Riferimento al prezzo di mercato.

L'integrazione del contenuto del contratto, di cui all'art. 1419, comma 2, c.c., riguarda esclusivamente la clausola che, riservando al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio o di una sua parte, la sottragga alla sua destinazione, che è quella di assicurarne ai condomini l'uso, con la conseguenza che, in ragione di tale meccanismo, la suddetta clausola viene automaticamente sostituita di diritto con la norma imperativa che sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio. Il diritto dell'alienante al corrispettivo del diritto d'uso sull'area non sorge, invece, dalla menzionata norma imperativa, costituendo effetto dell'atto di autonomia privata concluso dall'acquirente delle singole unità immobiliari col costruttore-venditore, e serve ad integrare l'originario prezzo della compravendita, ordinariamente riferentesi solo alle singole unità immobiliari menzionate nel contratto; esso, pertanto, non nasce automaticamente, richiedendosi, in primo luogo, che, secondo il principio dispositivo, costituisca oggetto di apposita domanda, e, in secondo luogo, che, pur nel rispetto delle sue particolari caratteristiche, "in primis" della limitazione legale del diritto di proprietà dell'area, derivante da vincolo di destinazione impressale dalla norma imperativa, sia soggetto alle regole del mercato, presumendosi che, in difetto di pattuizione tra le parti, il prezzo normalmente praticato dall'alienante (ordinariamente imprenditore), al quale occorre riferirsi ai sensi dell'art. 1474, comma 1, c.c., corrisponda, appunto, a quello di mercato.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 2265 del 28/01/2019