

Demolizione della costruzione in difformità – Cass. n. 24940/2021

Proprietà - limitazioni legali della proprietà - rapporti di vicinato - distanze legali (nozione) nelle costruzioni - convenzioni private - Vincoli di natura reale assimilabili alle servitù - Inosservanza delle pattuizioni - Conseguenza - Demolizione della costruzione in difformità - Accertamento su contenuto reale od obbligatorio della pattuizione - Criteri - Fattispecie.

Le convenzioni tra privati, con le quali si stabiliscono reciproche limitazioni o vantaggi a favore e a carico delle rispettive proprietà individuali, specie in ordine alle modalità di edificabilità, restringono o ampliano definitivamente i poteri connessi alla proprietà attribuendo a ciascun fondo un corrispondente vantaggio e onere che ad esso inerisce come "qualitas fundi", ossia con caratteristiche di realtà inquadrabili nello schema delle servitù. Nell'ipotesi, pertanto, di inosservanza della convenzione limitativa dell'edificabilità, il proprietario del fondo dominante può agire nei confronti del proprietario del fondo servente con azione di natura reale per chiedere ed ottenere la demolizione dell'opera abusiva, non diversamente dal proprietario danneggiato dalla violazione delle norme sulle distanze nelle costruzioni ex artt. 872 e 873 c.c.. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza di merito secondo la quale l'inosservanza del regolamento consortile cui erano vincolate le parti del giudizio, recante limitazioni alle modalità di edificazione, consentiva al proprietario del fondo dominante di agire nei confronti di quello del fondo servente con un'azione di natura reale per ottenere la demolizione dell'opera abusiva ex art. 1079 c.c.).

Corte di Cassazione, Sez. 2 -, Sentenza n. 24940 del 15/09/2021 (Rv. 662191 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_0872, Cod_Civ_art_0873, Cod_Civ_art_1027, Cod_Civ_art_1058, Cod_Civ_art_1079

Corte

Cassazione

24940

2021