



GLI EFFETTI DELLA NUOVA LEGGE SULLE COMPRAVENDITE

Camilla Pelizzatti

ASPETTI CIVILISTICI

- 1) La proprietà
- 1) La libertà da pesi e vincoli
- 1) I limiti alla destinazione e le servitù contenute nei regolamenti di condominio

Art. 1117 C.C. – parti comuni dell'edificio

- Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:
- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il **suolo** su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i **sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;**
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

LA PROPRIETÀ

IN ASSENZA DI TITOLO

Proprietà comune condominiale

La vendita presuppone:

- 1) **Unanimità dei consensi:**
 - a) espressa personalmente o per procura (notarile)
 - b) non in sede assembleare
- 2) **Indisponibilità di quote indivise** (no art. 1103 CC)
- 3) **Verifica della libertà del bene da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli**

La proprietà del sottotetto - analogie

- **Cassazione, sentenza 30 marzo 2016, n. 6143, sez. II civile**

«Il sottotetto è da considerare pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano, allorché assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, fungendo da camera d'aria isolante. Quando, invece, il sottotetto abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, in tal caso la sua appartenenza va determinata in base al titolo.»

La presunzione di comunione ex art. 1117 n. 2 c.c. è applicabile nel caso in cui il vano risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale.

Il problema dello scavo

L'art. 1127 CC disciplina le sopraelevazioni, attribuendo al proprietario dell'ultimo piano la proprietà del nuovo piano (salvo indennizzo ai condomini)

Non vi è una norma analoga per le escavazioni

L'art. 840 CC (la proprietà si estende al sottosuolo e il proprietario può fare qualsiasi escavazione)

deve essere coordinato

con l'art. 1117 CC (il suolo su cui sorge l'edificio è parte comune)

Ne consegue (Corte Cassazione, sezione II, 5 giugno 2015 n. 11667) che il singolo condomino *“non può, senza il consenso degli altri, procedere ad escavazioni in profondità nel sottosuolo per ricavarne nuovi locali od ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l’assoggettamento di un bene comune al vantaggio di un singolo”*.

E ancora:

“l’escavazione del sottosuolo di un edificio condominiale non solo limita l’uso e il godimento del sottosuolo da parte degli altri condomini, ma si concretizza in una appropriazione del bene comune, laddove il volume risultante dall’escavazione venga inglobato nella proprietà esclusiva di un condomino e, in tal modo, definitivamente sottratto ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri partecipanti al condominio”

Procedimento per la vendita

- I) Accatastamento (non come BCNC)
- II) Individuazione delle quote di proprietà ai fini della voltura e della trascrizione
- III) Liberazione del bene da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli
- IV) Rispetto della normativa urbanistico-edilizia e della conformità catastale
- V) Approvazione nuove tabelle millesimali
- VI) (Eventuale) autorizzazione all'esecuzione di opere di escavazione per abbassamento soletta

LA PROPRIETÀ

IN PRESENZA DI TITOLO

Proprietà di un singolo

- Verifiche “ordinarie”: proprietà, libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, conformità urbanistica e catastale
- Accatastamento ed eventuale riserva
- La verifica dell'altezza dei locali e le conseguenze derivanti dalla necessità di abbassare il pavimento

Le limitazioni d'uso o destinazione

La deroga prevista dall'art. 3 della LR 7/2017 riguarda limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi

NON

limiti e prescrizioni civilistiche contenute nei titoli o nei regolamenti di condominio contrattuali

per modificare i quali

è necessaria l'unanimità dei consensi trattandosi di vere e proprie servitù

Il problema della prescrizione

Suggerimenti per i nuovi fabbricati condominiali

- 1) Individuazione della proprietà degli spazi seminterrati
- 2) Se oggetto di riserva in capo al costruttore o di vendita a terzi: regolamentazione dell'eventuale attività di escavazione
- 3) Eventuali limitazioni (contrattuali) alle destinazioni d'uso

ASPETTI URBANISTICI

ZONA: come verificare se si tratti di zona del territorio comunale esclusa dal recupero dei seminterrati (art. 4 LR 7/2017)?

Epoca di realizzazione:

- l'edificio già esistente
- l'edificio con titolo abilitativo rilasciato al 28 marzo 2017
- L'edificio realizzato in base a titolo successivo – i 5 anni

Il divieto di cambio d'uso (art. 2 comma 7 LR 7/2017):

- non sono considerati interventi di nuova costruzione
- non è richiesto pdC convenzionato
- non sono richiesti parcheggi pertinenziali (a differenza che nel recupero sottotetti)

ATTI NOTARILI

- 1) Proprietà – libertà – disponibilità – compatibilità con la destinazione d'uso
- 2) Conformità catastale
- 3) Conformità edilizio urbanistica
- 4) La sequenza preliminare definitivo e la possibile applicazione delle norme del TAIC (DLgs 122/2005)