

INSERTO | MONDO IMMOBILIARE

IL NOTAIO. Ecco quando si possono sanare

Conferma di atti nulli se le norme urbanistiche non sono state osservate

Per la validità degli atti pubblici e delle scritture private autentiche aventi a oggetto il trasferimento a titolo oneroso e gratuito, la costituzione e lo scioglimento di comunioni di diritti reali su fabbricati devono sussistere, tra gli altri, due requisiti, uno di carattere formale e uno sostanziale. Dal punto di vista formale, è richiesta a pena di nullità dell'atto l'indicazione degli estremi del provvedimento autorizzativo e/o concessorio in forza del quale è stato realizzato l'immobile (differente a seconda dell'epoca di costruzione), nonché l'indicazione di eventuali concessioni in sanatoria qualora il fabbricato sia stato realizzato in assenza di concessione o in totale difformità dalla stessa. Per gli interventi edilizi iniziati anteriormente al 1° settembre 1967, non vi è l'obbligo di menzione degli estremi ma è sufficiente che il dante causa attesti sotto la propria responsabilità, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che la costruzione è iniziata precedentemente alla data sopra citata.

I REQUISITI. Dal punto di vista sostanziale, l'atto notarile o la scrittura privata autenticata devono avere a oggetto, ai sensi dell'articolo 1346 Codice Civile, immobili commerciabili, ossia dotati di quei requisiti minimi per essere considerati regolari dal punto di vista urbanistico; nello specifico, dunque, deve trattarsi di immobili realizzati sulla base di legittimi provvedimenti edilizi autorizzativi e in conformità agli stessi altrimenti l'atto è nullo. Ciò precisato, la mancanza della men-

zione delle concessioni edilizie comporta la nullità dell'atto o della scrittura privata autenticata indipendentemente dal fatto che la costruzione sia avvenuta prima del 1° settembre 1967 o in base ad un regolare provvedimento autorizzativo e quindi a prescindere dalla regolarità effettiva del fabbricato.

COME SANARE. Tale nullità, di cui è discussa la natura giuridica, può essere sanata per espressa previsione dell'art. 40 L. 47/85 in caso di immobili ante 1967, e dell'art. 46 DPR 380/2001 in caso di immobili post 1967. Tali norme dispongono che, qualora la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa da insussistenza del provvedimento edilizio al tempo in cui lo stesso sia stato stipulato, esso può essere confermato anche da una sola delle parti con un atto successivo, redatto nella medesima forma del precedente, che contenga la menzione omessa. Per poter procedere, quindi, alla conferma dell'atto è necessario che l'esistenza della concessione edilizia o del permesso di costruire e la conformità della costruzione al progetto approvato sussistesse già al momento dell'atto che si deve sanare. In caso contrario l'atto non sarebbe sanabile o confermabile; ove la concessione edilizia o in sanatoria venisse concessa in un momento successivo si potrà procedere ad un nuovo trasferimento dell'immobile.

Stefano Casti
Notaio del Collegio di Cagliari,
Oristano e Lanusei

RIPRODUZIONE RISERVATA



CONSIGLIO DEGLI ARCHITETTI

«Piano d'azione per le città»

«Chiediamo al nuovo Governo un "piano d'azione nazionale per le città sostenibili" che, partendo dall'esigenza strategica di "costruire sul costruito" e di trasformare le periferie degradate in pezzi di città policentrica, sia accompagnato da un programma decennale di finanziamento strutturale per la progettazione ed attuazione di interventi che, in forma coerente e integrata, siano finalizzati ad accrescere la resilienza urbana e territoriale, a tutelare l'ambiente e il paesaggio, a favorire la coesione sociale e a migliorare la qualità abitativa». Così Giuseppe Cappochin (foto), presidente del Consiglio nazionale degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori nella relazione di apertura dell'VIII congresso nazionale "Abitare il Paese. Città e territori del futuro prossimo", giovedì a Roma. «L'Italia - ha proseguito - ha bisogno di una politica pubblica per le città per superare l'inadeguatezza della strumentazione urbanistica vigente, il crescente peso della rendita nell'economia urbana e la più grave crisi del dopoguerra del mercato immobiliare: ecco perché il governo delle città è prioritario nelle politiche pubbliche».

Per inviare un quesito scrivere a unione@unionesarda.it.

LA SENTENZA. Se non interferiscono con il diritto

Servitù di passaggio, l'esercizio è garantito: modifiche consentite

In tema di servitù di passaggio, non comporta diminuzione dell'esercizio della servitù l'esecuzione di opere, ovvero la modifica dello stato dei luoghi che, pur riducendo la larghezza dello spazio di fatto disponibile a tal fine, la conservino, tuttavia, in quelle dimensioni che non comportino una riduzione o una maggiore scomodità dell'esercizio della servitù. Lo ha affermato la seconda sezione civile della Corte di Cassazione con la sentenza 14.500 del 06/06/2018, con cui ha rigettato il ricorso e confermato la pronuncia impugnata.

LA VICENDA. I titolari di una servitù di passaggio pedonale e carrabile su una strada di proprietà di un condominio, hanno convenuto quest'ultimo in giudizio, lamentando la restrizione del suddetto passaggio a causa di opere realizzate dalla controparte. Secondo la tesi di parte attrice, infatti, la costruzione, in adiacenza alla parete dell'edificio condominiale, di un ascensore esterno aveva leso il proprio diritto nell'esercizio della servitù di passaggio. Il Tribunale ha accolto la domanda attorea, ravvisando una violazione dell'art. 1067 c.c. (divieto di aggravare o di diminuire l'esercizio della servitù) dal momento che si sarebbe potuta realizzare un'analoga opera lungo la parete posta sul retro dell'edificio condominiale, senza sacrificare il diritto reale degli attori. La Corte d'Appello, in riforma della sentenza di primo grado, ha affermato che la collocazione dell'ascensore nell'area gravata dalla servitù di passaggio

degli originari attori fosse l'unica soluzione praticabile. Secondo i giudici del gravame, pertanto, non vi era alcuna violazione dell'art. 1067 c.c. dato che il restringimento del passaggio, oggetto di servitù, consentiva comunque il transito di autoveicoli. Gli originari attori, soccombenti in secondo grado, hanno proposto ricorso dinanzi alla Corte di Cassazione. In particolare, gli stessi hanno eccepito la violazione dell'art. 1067 c.c.

LA DECISIONE. La Suprema Corte ha ritenuto infondato il ricorso. I giudici di legittimità hanno precisato che «l'art. 1067 c.c., comma 2, esclude la facoltà del proprietario del fondo servente di eseguire opere che, incidendo sull'andatura e sull'estensione della servitù, riducano la possibilità per il proprietario del fondo dominante di trarre dalla stessa servitù la più ampia utilitas assicurata dal titolo». Tuttavia, dice ancora la Cassazione, «la Corte d'Appello ha apprezzato il fatto, aderendo alle conclusioni del CTU, che il restringimento del passaggio destinato all'esercizio della servitù (...) cagionato dall'ingombro dovuto alla costruzione dell'impianto di ascensore, conserva comunque il diritto reale dei proprietari del fondo dominante in dimensioni che non compromettono significativamente l'esercizio dello stesso». Per questo motivo gli ermellini hanno confermato la sentenza d'appello.

Antonino Menne
Avvocato, Studio legale Menne,
Milano

RIPRODUZIONE RISERVATA

PRIMA DEI LAVORI
senza aggiunta di piastrelle

DOPO SOLO 6 ORE
trasformiamo il tuo bagno

riprendi la tua indipendenza.

LIVE BATH

vivi il tuo bagno

**L'UNICA AZIENDA SARDA
IN SARDEGNA**

USSANA (CA) - Via Roma 264
web: www.livebathsrl.it
email: livebath@tiscali.it

TRASFORMIAMO LA TUA
VECCHIA VASCA DA
BAGNO IN UNA COMODA
SOLUZIONE DOCCIA

detrazione fiscale del
50%
e spendi la metà

Direttamente dalla fabbrica:
...inoltre realizziamo vasca nella vasca.
Sostituisci la tua vecchia vasca senza
bisogno di muratore e idraulico e in
sole 3 ore ritroverai il piacere di fare
il bagno

CHIAMA SUBITO PREVENTIVI DIRETTI 348.7761171 328.4105408 070.2358422

<p>CAGLIARI VIA MILANO</p> <p>Villino stile eclettico, 4 livelli con ascensore, giardino, posto auto. APE: G</p> <p style="text-align: center;">€ 850.000,00</p>	<p>CAGLIARI QUARTIERE DEL SOLE</p> <p>Panoramico quadrivano, piano alto con cucina e biservizi, completamente ristrutturato. APE: ND</p> <p style="text-align: center;">€ 330.000,00</p>	<p>CAGLIARI MARINA</p> <p>A pochi passi da via Roma, semindipendente su tre livelli con grazioso terrazzino. Quattro vani, biservizi, ristrutturato. APE: ND</p> <p style="text-align: center;">€ 280.000,00</p>	<p>CAGLIARI VIA MONTE MIXI</p> <p>Grazioso quadrivano recentemente ristrutturato con cucina e biservizi. APE: ND</p> <p style="text-align: center;">€ 280.000,00</p>	<p>CAGLIARI MARINA</p> <p>In palazzotto d'epoca ampio trivano completamente ristrutturato, parquet, termocondizionato. APE: E</p> <p style="text-align: center;">€ 185.000,00</p>	<p>CAGLIARI P.SSI CORSO VITTORIO EMANUELE</p> <p>Via Carloforte, ampio appartamento al secondo piano, 4 vani, cucina, balconi. Da ristrutturare. APE: G</p> <p style="text-align: center;">€ 172.000,00</p>
<p>CAGLIARI PRESSI VIALE MARCONI</p> <p>Trivano al piano terra con giardino. Ingresso indipendente. Da ristrutturare. APE: ND</p> <p style="text-align: center;">€ 168.000,00</p>	<p>CAGLIARI ZONA ACENTRO</p> <p>Via dei Grilli, bivano al primo piano, ampio balcone e cantina. Buone condizioni generali. APE: G</p> <p style="text-align: center;">€ 110.000,00</p>	<p>QUARTU S.E. NIU CROBU</p> <p>Panoramica villa unifamiliare bilivelli su lotto di 1.600 mq, ampio giardino con prato verde, piscina. Frazionabile. APE: ND</p> <p style="text-align: center;">€ 530.000,00</p>	<p>MONSERRATO ZONA S. GOTTARDO</p> <p>vicino fermata metropolitana, attico quadrivano di recente realizzazione, travi a vista, biservizi. APE: B</p> <p style="text-align: center;">€ 195.000,00</p>	<p>S.MARGHERITA PULA COMUNIONE LA PERLA MARINA</p> <p>A 150 Mt. dal mare, porzione di bifamiliare trivivelli su lotto di 600 Mq. APE: ND</p> <p style="text-align: center;">€ 370.000,00</p>	<p>VILLASIMIUS PAESE LOC. SU SERGENTI</p> <p>Quadrivano panoramico in minicondominio con posto auto e cantina. APE: D</p> <p style="text-align: center;">€ 185.000,00</p>

www.promosimmobiliare.it
070 3495499
PROMOS di Luigi Mereu