



VOCABOLARIO



Parte "1" da "acquisto diritti patrimoniali" a "estimo"

ACQUISTO DIRITTI PATRIMONIALI



Definizione

L'acquisto del diritto viene invece definito a titolo derivativo quando l'acquirente subentra ad un precedente titolare del medesimo diritto sulla cosa. I diritti patrimoniali si possono acquistare a titolo originario oppure a titolo derivativo.

Il diritto patrimoniale si acquista a titolo originario quando non è trasmesso al soggetto da un'altra persona. Di regola rientrano in questa tipologia l'acquisizione della proprietà per usucapione, l'acquisizione dei diritti d'autore a seguito dell'elaborazione di un'opera oppure più semplicemente il ritrovamento di una cosa mobile.

Rientrano in questa tipologia la compravendita di oggetti e beni immobili, il processo ereditario ecc.

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE



Definizione

L'amministratore di condominio è colui che detiene la mansione di amministrare un immobile.

Qualora all'interno del regolamento di condominio non sia inserita la clausola contraria, colui che amministra un edificio non è detto che debba possedere determinati requisiti specifici, ma è necessario che ne abbia la capacità giuridica.

Inoltre, l'amministratore potrà essere un soggetto estraneo al condominio, come disposto dall'art. 1106, 2° comma cod. civ.

ASSEMBLEA CONDOMINIALE



Definizione

La riunione degli appartenenti ad una collettività che si riunisce per discutere problemi di interesse comune a cui sono affidate funzioni deliberative viene definita con il termine "assemblea".

Nel caso specifico qui analizzato, l'assemblea di condominio è costituita dall'insieme dei condomini che si riunisce per discutere e prendere decisioni in merito alla gestione di un edificio.

Nel momento in cui si riuniscono tutti coloro che sono legittimati alla partecipazione all'assemblea, fondamentali sono le azioni iniziali che devono essere dirette dall'amministratore di condominio:

1. la verifica della presenza del numero necessario alla regolare formazione dell'assemblea;
2. la nomina del presidente (persona che presiede l'assemblea);
3. la nomina del segretario (persona che si occupa della stesura del verbale).

Le tre azioni sopra riportate devono essere riferite all'interno del verbale e sono fondamentali per permettere all'assemblea di deliberare. La Suprema Corte ha sostenuto, con Sentenza in data 27 giugno 1987, n. 5709, che in mancanza della nomina di presidente e segretario, le deliberazioni sono comunque valide, in quanto deliberate con le maggioranze previste dalla legge.

La figura del presidente ha solo la facoltà di gestire ordinatamente l'adunanza, e non ha alcun potere decisionale.



VOCABOLARIO



Altresì, il presidente deve assicurare ad ogni partecipante all'assemblea la possibilità di intervenire ed esporre le proprie idee e proposte in merito agli argomenti oggetto di discussione, poste all'interno dell'ordine del giorno; se non disposto diversamente dal regolamento di condominio, egli dovrà inoltre procedere al conteggio dei voti e porre il risultato all'interno del verbale di assemblea.

L'assemblea di condominio può essere convocata una prima volta e, qualora mancasse il numero necessario, una seconda volta che dovrà svolgersi il giorno successivo alla prima convocazione e comunque non oltre un periodo di dieci giorni.

Non è contemplato che un'assemblea per essere valida preveda un quorum minimo, esso coincide con il quorum necessario affinché una deliberazione sia valida, Corte di Cassazione 9 febbraio 1980, n. 6671.

Secondo un orientamento della Massima Corte, con Sez. II, sent. n. 5073 del 23/7/1983, affinché una delibera di assemblea condominiale sia valida, il quorum richiesto deve sussistere nel momento in cui si costituisce l'assemblea, e nel verbale ad essa connesso devono essere segnalati i fattori indispensabili per la verifica della validità della costituzione dell'assemblea senza che sia necessariamente utile la dichiarazione di regolarità della riunione in relazione al totale dei millesimi rappresentati dai condomini che ne hanno preso parte.

Con riferimento all'assemblea di prima convocazione, nella quale è necessario un determinato numero di partecipanti, l'allontanamento di uno o più di essi dopo che la stessa è stata regolarmente formata, non condiziona la possibilità, per i restanti condomini, di deliberare.

La posizione della giurisprudenza non è chiara circa la considerazione o meno del voto in sede di conteggio, nel caso in cui un condomino si sia allontanato e abbia preventivamente dichiarato di accettare il voto della maggioranza.

Secondo un orientamento più lontano nel tempo il voto era valido.

Più recentemente la Suprema Corte ha stabilito che non si possono considerare i voti espressi in un momento differente dalla votazione, fondamentale non è solo il mero conto dei voti, ma i momenti di aperto confronto e dialogo tra i condomini.

Per quanto concerne la convocazione dell'assemblea ordinaria, in base all'art. 66 disp. att. cod. civ. essa deve essere convocata dall'amministratore annualmente.

Per la Corte Suprema, sez. II, sent. n. 3456 del 8/6/1984, affinché una deliberazione di assemblea condominiale sia valida, non è necessario che la delibera impugnata sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, in quanto non sussistono differenze, né sono contemplati quorum diversi per la costituzione legittima delle riunioni stesse.

L'assemblea straordinaria, dall'art. 66 disp. att. cod. civ., è convocata in qualsiasi momento in caso di necessità, a differenza dell'assemblea ordinaria che deve essere convocata annualmente.

BENI COMUNI CENSIBILI E NON CENSIBILI



Definizione

Sono considerati beni comuni censibili quelle unità immobiliari che per le loro caratteristiche possono essere inserite tra le categorie ordinarie, ma che risultano beni comuni a più unità immobiliari, ovvero garage condominiali, cantina condominiale, alloggio del portiere ecc).

Analogamente sono considerati beni comuni non censibili le porzioni di fabbricati comuni a più subalterni che compongono lo stesso, ma che viste le proprie caratteristiche non possono produrre un proprio reddito, ovvero vano scala, cortili condominiali, centrale termica, locale riserva acqua.

Per l'accatastamento dei beni comuni censibili e non censibili, non viene redatta specifica planimetria catastale, bensì risulterà indicata la sola ubicazione del bene direttamente nel così detto elaborato planimetrico. Nel caso di variazione per edificazione dello stesso successivamente all'epoca di costruzione del fabbricato su cui insiste, verrà rappresentato congiuntamente a quelli già esistenti nello stesso.



VOCABOLARIO



CATEGORIA CATASTALE



Definizione

Il classamento catastale consiste nell'attribuzione ad ogni unità immobiliare di una categoria e di una classe di merito tra quelle presenti nelle tariffe d'estimo relative al Comune in cui l'unità immobiliare è ubicata. La categoria indica la destinazione d'uso dell'unità in base ai suoi caratteri tipologici e costruttivi, mentre la classe, rappresentata da un numero, è variabile e riassume le caratteristiche dell'unità stessa in rapporto a dove è ubicata, nonché distingue le unità presenti nella stessa categoria in base alla capacità di produrre un reddito.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ



Definizione

Secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo in data 6/6/2001 n. 378 il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

Il certificato di agibilità viene quindi rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui sopra, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di un'adeguata sanzione amministrativa pecuniaria.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

CLASSAMENTO CATASTALE



Definizione

L'amministratore di condominio è colui che detiene la mansione di amministrare un immobile.

Qualora all'interno del regolamento di condominio non sia inserita la clausola contraria, colui che amministra un edificio non è detto che debba possedere determinati requisiti specifici, ma è necessario che ne abbia la capacità giuridica.

Inoltre, l'amministratore potrà essere un soggetto estraneo al condominio, come disposto dall'art. 1106, 2° comma c.c.



VOCABOLARIO



COMODATO



Definizione

Il Comodato è il contratto col quale una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta: il comodato è gratuito (art. 1803 cod. civ.).

Il comodatario deve custodire e conservare la cosa con diligenza; non può servirsene per un uso diverso da quello determinato dal contratto o dalla natura della cosa, né può concederne il godimento a un terzo senza il consenso del comodante.

Il comodatario deve restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto.

Se non è stato convenuto un termine il comodatario deve restituirla non appena il comodante la richiede (art. 1809, 1810 cod. civ.).

Secondo quanto disposto dalla corte di Cassazione, il comodato, ancorché precario, cioè senza determinazione di durata e con facoltà del concedente di chiedere in qualsiasi momento la restituzione del bene, integra un contratto, e, pertanto, non può discendere da un atto unilaterale, quale la disposizione testamentaria.

La Corte di Cassazione ha altresì postulato che il carattere essenziale di gratuità del comodato non viene meno se vi sia un "modus" posto a carico del comodatario, mentre cessa se il vantaggio da questi fornito si pone come corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione.

Quindi, in presenza di un "modus" a carico del comodatario, il carattere di essenziale gratuità del comodato viene meno solo se il vantaggio conseguito dal comodante si pone come corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento della somma periodica a titolo di rimborso spese.

CONCESSIONE DI BENI DEMANIALI O PATRIMONIALI INDISPONIBILI



Definizione

La concessione di un bene demaniale o di un bene classificato come patrimonio indisponibile dell'ente si configura come un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

Ciò premesso la concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui sopra non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Di regola le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti.

La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge.



VOCABOLARIO



CONDOMINIO - DEFINIZIONE E PARTI COMUNI



Definizione

Il Vocabolario Garzanti definisce il termine condominio:

(pl. -ini), s. m., diritto di proprietà, spec. di uno stabile, comune a più persone:

palazzo in condominio (o anche semplicemente condominio), lo stabile soggetto a questo genere di proprietà; riunione di condominio, riunione dei condomini per controllare lo stato e l'amministrazione dei servizi comuni condominio internazionale, sovranità di più Stati sopra un territorio; il territorio stesso.

La giurisprudenza e la dottrina intervengono per evidenziare come il condominio implichi, per la sua stessa esistenza, la coesistenza della proprietà esclusiva di porzioni distinte di un medesimo fabbricato con la comunione indivisa di altre parti ben determinate dettate evidentemente da precise necessità costruttive o da esigenze semplicemente pratiche e gestionali.

A differenza della comunione con il condominio lo stato di comunione è di regola continuo, permanente e addirittura forzato.

Ciò detto si può esprimere che nel condominio le cose comuni, anziché formare l'oggetto del diritto di godimento stesso sono invece destinate al servizio dei singoli appartamenti.

CONSISTENZA CATASTALE



Definizione

Ogni unità immobiliare urbana è caratterizzata da una diversa modalità di determinazione della propria consistenza catastale, parametro indispensabile per la conseguente determinazione della rendita della stessa; con esclusione delle categorie D e E che seguono diversi principi.

Pertanto avremo per i gruppi visti in precedenza la consistenza espressa in:

- Gruppo "A": vano utile;
 - Gruppo "B": metri cubi;
 - Gruppo "C": metri quadrati.
-

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO - C.T.U.



Definizione

Il Codice di Procedura Civile al Capo III: del consulente tecnico, del custode e degli altri ausiliari del giudice interviene disponendo che quando è necessario, il giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più consulenti di particolare competenza tecnica.

La scelta dei consulenti tecnici deve essere normalmente fatta tra le persone iscritte in albi speciali formati a norma delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

Il consulente compie le indagini che gli sono commesse dal giudice e fornisce, in udienza e in camera di consiglio, i chiarimenti che il giudice gli richiede a norma degli articoli 194 e seguenti, e degli articoli 441 e 463. del codice di procedura civile.

Il consulente scelto tra gli iscritti in un albo ha l'obbligo di prestare il suo ufficio, tranne che il giudice riconosca che ricorre un giusto motivo di astensione.

Il consulente può essere ricusato dalle parti per i motivi indicati nell'art. 519.

Al consulente tecnico si applicano le disposizioni del codice penale relative ai periti. In ogni caso, il consulente tecnico che incorre in colpa grave nell'esecuzione degli atti che gli sono richiesti, è punito con l'arresto fino a un anno o con importante ammenda (trova applicazione l'art. 35 del codice penale). In ogni caso è sempre dovuto il risarcimento dei danni causati alle parti.



CORTILE - PARTE COMUNE DEL CONDOMINIO



Definizione

Tutte le parti di terreno circostanti o incluse all'interno dell'edificio lasciate appositamente libere per assicurare aria e soprattutto luce al condominio stesso si configurano come cortili.

I cortili divengono cosa comune in ragione della già richiamata presunzione di comunione. Quest'ultima trova fondamento nell'obiettiva destinazione del bene posto a servizio e utilità dell'intero condominio.

Come già accennato per cortile non deve intendersi soltanto lo spazio "chiuso" all'interno del condominio ma anche lo spazio antistante o retrostante il fabbricato medesimo intendendosi per questi ultimi spazi anche le aree verdi e i parcheggi asserviti al condominio¹⁰.

Per gli spazi o le costruzioni esterne all'edificio occorre verificare, con riferimento alla data di costruzione del fabbricato, l'effettiva volontà delle parti ed in particolare occorre, indipendentemente dall'uso attuale, verificare se esiste una primitiva ed inequivocabile decisione di definire come cosa comune il medesimo spazio o fabbricato.

Trova analoga applicazione normativa anche per i cavedi, i pozzi di luce, i chiostrini o le vanelle.

DIRITTO PERSONALE DI GODIMENTO SULLE COSE



Definizione

Vi sono diritti di credito nei quali la prestazione dovuta dal debitore consiste nel concedere l'uso di una cosa (come accade, per esempio, nella locazione: art. 1571 codice civile integrato dagli articoli 1615, 1803, 1960, 2254 comma 2 cod. civ.). Poiché questi diritti personali di godimento attribuiscono al creditore la possibilità di utilizzare direttamente la cosa che ne è oggetto, essi appaiono simili, per questo aspetto, ai diritti reali di godimento.

Ciò premesso occorre comunque evidenziare una netta differenza tra i due gruppi: il diritto personale di godimento implica sempre un obbligo di cooperazione, passiva o attiva, del debitore (ad esempio il debitore è tenuto alla consegna della cosa al creditore).

Tale tipo di obbligo è invece del tutto assente all'interno del gruppo dei diritti reali (esempio proprietà acquistata per possesso continuato - usucapione -).

Non deve indurre in confusione il fatto che il titolare di un diritto personale di godimento può agire direttamente contro il terzo il quale gli abbia sottratto la cosa violentemente od occultamente (art. 1168 cod. civ.), o senza diritto gliene impedisca il pacifico godimento (art. 1585 cod. civ.). Queste azioni tutelano soltanto lo stato di fatto e quindi ciò che definiamo il possesso - detenzione della cosa.

DIRITTO REALE



Definizione

I concetti di diritto reale e di diritto di credito sono fondamentali per tutto lo studio e la gestione di qualsiasi patrimonio immobiliare.

La dottrina definisce il diritto reale come il diritto di trarre da una cosa le sue utilità economiche legalmente garantite o alcune di esse.



VOCABOLARIO



DOCFA PER LA REDAZIONE DEGLI AGGIORNAMENTI DA DEPOSITARE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO



Definizione

Dal 1996 gli aggiornamenti degli immobili urbani vengono predisposti dai tecnici professionisti mediante l'utilizzo del supporto informatico denominato DOCFA.

Questo permette di trasferire l'intera variazione catastale all'Ufficio competente direttamente su floppy disk ed in futuro permetterà il completo invio telematico.

In un futuro abbastanza prossimo, nel momento in cui sarà operativa la revisione generale degli estimi, la consistenza delle unità immobiliari ordinarie si baserà sulla superficie catastale desunta secondo le norme tecniche descritte nel D.P.R. 138/98.

A tal fine, la procedura DOCFA contiene il calcolo in automatico della superficie catastale descritta tramite dei poligoni vettoriali che vengono anch'essi memorizzati nei data base catastali così come le immagini planimetriche dell'unità.

Con il meccanismo dell'aggancio delle ditte già esistenti in atti, che vengono captate ed utilizzate in sede di dichiarazione senza necessità di digitarle ex novo, si arriverà a realizzare un archivio dei soggetti e delle titolarità sempre più codificato e quindi sempre più integrabile nell'ambito del sistema della Pubblicità Immobiliare.

In questo modo si potrà procedere al riconoscimento delle correlazioni esistenti tra la banca dati catastale ed ipotecaria e quindi procedere alla realizzazione di un unico sistema integrato catasto-conservatoria in cui le informazioni su base oggettiva e soggettiva sono congruenti e certe.

È soggetta a variazione catastale ogni unità immobiliare già presente in catasto a seguito modifica del suo sedime, della suddivisione interna, della toponomastica e della destinazione, con esclusione di ogni riferimento ai rapporti di diritto.

Si tratta di cambiamenti riconducibili in genere ad interventi edilizi già effettuati, ma potrebbero trattate anche frazionamenti di unità in previsione di futuri trasferimenti di diritti, necessario pertanto a definire su un atto legale le nuove unità immobiliari oggetto di trasferimento e soggette a voltura.

Alcune variazioni possono modificare per parziale ampliamento o demolizione il sedime esterno dell'unità interessata, variarne la destinazione d'uso, suddividerla in più parti autonome o fonderla con altre; in questi casi l'originario subalterno sarà soppresso e l'unità o le unità derivate identificata/e con uno o più subalterni. In ogni caso è prevista la redazione da parte di tecnico iscritto a proprio ordine professionale ed abilitato dallo stesso, di nuova planimetria aggiornata da depositare all'Agenzia del Territorio competente, al fine di procedere alla sostituzione di quella agli atti ed alla revisione del classamento e conseguentemente delle rendite.

Da precisare che tutti gli archivi usati dalla procedura DOCFA, (zone censuarie, categorie, classi, stradario ecc.) sono suscettibili di implementazioni e modifiche, per cui si consiglia di consultare periodicamente il sito dell'Agenzia all'indirizzo www.agenziaterritorio.it al fine di verificare se sono stati pubblicati archivi più recenti.



VOCABOLARIO



DONAZIONE diretta, indiretta e modale



Definizione

La donazione è il contratto col quale una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di questa di un suo diritto, o assumendo verso la stessa un'obbligazione (art. 769 cod. civ.).

Perché si possa parlare correttamente di donazione occorre che sia registrato un incremento del patrimonio del donatario e che tale incremento derivi da una diminuzione del patrimonio del donante.

La donazione indiretta si realizza quando il trasferimento patrimoniale dettato da spirito di liberalità è realizzato mediante un contratto che non richiama lo schema tipico della donazione. Si parla in tal caso di donazione indiretta.

L'esempio maggiormente ricorrente si verifica nei contratti di scambio quanto una prestazione eccede in valore rispetto a quella della controprestazione.

La donazione può essere subordinata ad un particolare obbligo (donazione modale) ad esempio una borsa di studio può essere subordinata al superamento di un particolare esame.

Molto spesso le donazioni verso gli Enti Pubblici risultano sottoposte a legati testamentari quali la costituzione di premi, borse di studio o più semplicemente prevedendo un particolare o singolare utilizzo delle strutture donate.

In caso di mancata realizzazione del legato gli eredi potrebbero impugnare il testamento e riottenere la disponibilità del bene.

Se l'onere è posto in favore di un terzo determinato, costui acquista un diritto, secondo le regole generali sul contratto a favore del terzo (art. 1411 ss. cod. civ.).

L'onere differisce dalla controprestazione perché non rappresenta un corrispettivo dell'attribuzione ricevuta dal donatario, bensì una contrazione del valore di questa.

Come già accennato in molti casi si tratta di una particolare destinazione del bene donato, o di una parte di esso, o delle sue rendite, o in generale di una prestazione che, secondo l'intenzione delle parti, è da eseguire con mezzi o frutti prodotti direttamente o indirettamente dal bene oggetto di donazione.

Per l'adempimento dell'onere può agire, oltre al donante, qualsiasi interessato.

Per l'inadempimento, come già evidenziato, può essere pronunciata anche la risoluzione, ma solo se questa è prevista nell'atto di donazione.

Il diritto di richiederla spetta solo al donante e ai suoi eventuali eredi.

ESTIMO



Definizione

L'Estimo è una materia complessa finalizzata ad individuare e formulare giudizi di valore intorno a beni economici.

L'Estimo è quindi una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento.

Estimo - ex ante, ex post

La stima ex ante riguarda una valutazione di un bene riferita al momento attuale e in prospettiva per i momenti futuri.

La stima ex post si identifica in una valutazione svolta al presente ma riferita, in termini di valutazioni a epoche precedenti. (Si tratta di una stima particolarmente presente nelle valutazioni a seguito di espropriazione pubblica).
