



VOCABOLARIO



Parte "2" da: "fondazioni" a: "piani regolatori"

FONDAZIONI - PARTE COMUNE DEL CONDOMINIO



Definizione

Di regola per fondazioni si intende non solo la parte di muro maestro che prosegue e si allarga nel sottosuolo ma in modo più ampio rientrano nelle fondazioni e quindi nella cosa comune anche tutte quelle opere realizzate a sostegno o a completamento dell'edificio, ovvero, tutte le opere di consolidamento e di sostegno del terreno circostante e ancora tutte le opere di scavo e di reinterro.

Infatti secondo l'orientamento prevalente in giurisprudenza l'elenco di cui all'art. 1117 del codice civile non può essere e non deve essere inteso come elenco tassativo. La cosa comune si estende quindi a tutto ciò che è necessario per l'esistenza, la stabilità, la sicurezza e l'igiene del fabbricato.

Premesso che l'art. 840 del codice civile stabilisce che tutto ciò che è ubicato sotto il suolo segue il regime giuridico del suolo stesso, si può affermare che la natura condominiale si estende anche a tutto il sottosuolo posto in corrispondenza del fabbricato.

Da quanto sopra ne consegue che l'attribuzione ad uno dei condomini di una parte dell'edificio posta nel sottosuolo non comporta necessariamente l'attribuzione allo stesso della proprietà del suolo su cui sorge l'edificio e la conseguente esclusione di questo dall'elenco delle cose comuni.

FRUTTI NATURALI E FRUTTI CIVILI



Definizione

Si definiscono frutti naturali quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l'opera dell'uomo. Sono quindi da considerarsi frutti naturali tutti i prodotti agricoli ma anche i prodotti delle miniere e i cuccioli partoriti dagli animali.

Derivando dalla cosa che li produce appartengono al proprietario della medesima (il capretto appartiene al pastore proprietario del gregge).

In casi particolari come nell'affitto di fondo rustico i frutti appartengono o spettano all'affittuario (art. 821 cod. civ.).

Sono frutti civili quelli che si ritraggono da una cosa come corrispettivo del godimento da parte di terze persone. Rientrano in questo gruppo il canone di locazione, gli interessi sul conto corrente.

GROSS AREA



Definizione

Trattasi di definizione contenuta negli standard "RICS Appraisal and Valuation Standards, Red Book", approvati dal Royal Institute of Charter Surveyors (RICS).

Per Gross Area si intende l'area lorda di un edificio senza applicare alcuna deduzione per bucaure rientranze ecc.



VOCABOLARIO



GROSS BUILDING AREA



Definizione

Trattasi di definizione contenuta negli standard "RICS Appraisal and Valuation Standards, Red Book, approvati dal Royal Institute of Charter Surveyors (RICS).

Per Gross Building Area si intende l'area lorda di un edificio misurata all'esterno dei muri perimetrali includendo nella misurazione lo spazio edificato al di sotto del piano stradale.

GROSS FLOOR AREA



Definizione

Trattasi di definizione contenuta negli standard RICS Appraisal and Valuation Standards, Red Book, approvati dal Royal Institute of Charter Surveyors (RICS).

Per Gross Floor Area si intende l'area lorda dei piani di un edificio misurata sulle facce esterne dell'edificio. Incluso le cantine e i mezzanini.

GROSS INTERNAL AREA



Definizione

Trattasi di definizione contenuta negli standard RICS Appraisal and Valuation Standards, Red Book, approvati dal Royal Institute of Charter Surveyors (RICS).

Per Gross Internal Area si intende la superficie interna lorda di un edificio misurata sino alle facce interne dei muri maestri esterni dell'edificio.

HIGHEST AND BEST USE



Definizione

Trattasi di definizione contenuta negli standard RICS Appraisal and Valuation Standards, Red Book, approvati dal Royal Institute of Charter Surveyors (RICS).

Per Highest and best use si intende il più conveniente uso di trasformazione.

Ovvero il massimo valore di trasformazione per un immobile tra tutti quelli prospettati e possibili.

Tale metodologia di stima trova larga applicazione ogni qualvolta la cessione di un edificio o di un locale non evidenzia la massima redditività. In altre parole, tale prospettiva trova applicazione ad esempio nella valutazione di un magazzino che potrebbe invece evidenziare una maggior redditività se trasformato in negozio.



VOCABOLARIO



LASTRICO SOLARE - PARTE COMUNE DEL CONDOMINIO



Definizione

Il lastrico solare, altrimenti definito copertura piana praticabile, si identifica nella parte terminale di un fabbricato. Tale superficie ritenuta tecnicamente praticabile può risultare accessibile mediante passo condominiale o mediante uso esclusivo riservato a singola proprietà privata.

La funzione accessoria del lastrico solare quale terrazzo ad uso esclusivo non diminuisce la destinazione primaria all'uso comune della medesima copertura e quindi in mancanza di preciso titolo giuridico non viene meno la presunzione di comunione del medesimo terrazzo.

Al lastrico solare vengono di norma equiparate tutte le terrazze di copertura di regola, in assenza di titoli specifici si ritengono di proprietà comune. In tutti questi casi rimane evidente la finalità di specifica protezione del fabbricato svolta dalla terrazza medesima.

LIBERALIZZAZIONE DEL MERCATO ENERGETICO



Definizione

Per liberalizzazione del mercato energetico si intende la possibilità prevista con il Decreto legislativo 79/99 e successive modifiche ed integrazioni, di poter acquistare liberamente energia elettrica da diversi fornitori ormai in competizione tra loro. Successivamente tale possibilità è stata estesa anche al mercato del Gas naturale.

3

MARRIAGE VALUE



Definizione

Trattasi di definizione contenuta negli standard "RICS Appraisal and Valuation Standards, Red Book", approvati dal Royal Institute of Charter Surveyors (RICS).

Per Marriage value si intende il valore di fusione ovvero lo studio dell'incremento di valore ottenuto dalla fusione di due beni tra loro (due appartamenti fusi in un'unica unità immobiliare). Tale valore esprime l'eccesso di valore ottenuto mediante l'accorpamento dei cespiti.

NET INTERNAL AREA



Definizione

Trattasi di definizione contenuta negli standard RICS Appraisal and Valuation Standards, Red Book, approvati dal Royal Institute of Charter Surveyors (RICS). Per Net Internal Area si intende la superficie interna netta di un edificio, corrispondente con l'area utilizzabile escludendo gli spazi condominiali, i cavedi, i tramezzi i pilastri e le colonne.



VOCABOLARIO



OBBLIGAZIONI DEL COMPRATORE E DEL VENDITORE



Definizione

Il compratore deve pagare il prezzo e, salvo diversamente pattuito, le spese correlate alla vendita (art. 1498, 1475 cod. civ.).

Le prestazioni principali del venditore sono:

- quella di procurarsi e consegnare la cosa al compratore;
- quella di fargli acquistare la proprietà della cosa o il diverso diritto oggetto di compravendita.

Nel caso in cui il venditore non possa consegnare la cosa pattuita (raccolto rovinato da una grandinata, oggetto distrutto durante il trasporto) il compratore può richiedere comunque l'adempimento (il venditore deve a sua volta comprare un raccolto per poi cederlo all'acquirente) oppure chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento.

Il codice civile interviene per regolamentare precise garanzie.

PARTE COMUNE



Definizione

Sull'uso della cosa comune la Corte di Cassazione unitamente ai diversi Tribunali è più volte intervenuta per dirimere liti inerenti eventuali abusi, l'alterazione della destinazione originaria, le disposizioni delle quote di partecipazione, il godimento separato della cosa comune e i suoi limiti nonché l'eventuale uso frazionato ed esclusivo delle parti comuni.

L'art. 1117 del codice civile elenca, in via del tutto esemplificativa, le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso comune e che il legislatore ha voluto comuni ai proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, facendo salva la diversa volontà di detti proprietari o del loro autore.

PATRIMONIO DEMANIALE



Definizione

L'articolo 822 del Codice civile interviene definendo il cosiddetto Demanio pubblico. Secondo quanto asserito appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti; i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia; le opere destinate alla difesa nazionale.

Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia, le raccolte dei musei, delle pinacoteche degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico.

Il successivo articolo 824 interviene individuando i beni delle province e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali.

Secondo tale articolo i beni della specie di quelli indicati dal secondo comma dell'articolo 822, se appartengono alle province o ai comuni, sono parimenti soggetti al regime del demanio pubblico.

Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri e i mercati comunali.



VOCABOLARIO



PATRIMONIO INDISPONIBILE



Definizione

L'articolo 826 stabilisce che i beni appartenenti allo Stato, alle province e ai comuni, i quali non siano della specie di quelli indicati dagli articoli attinenti il demanio, costituiscono il patrimonio dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni.

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato le foreste che a norma delle leggi in materia costituiscono il demanio forestale dello Stato, le miniere, le cave e torbiere quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo, le cose d'interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico, da chiunque e in qualunque modo ritrovate nel sottosuolo, i beni costituenti la dotazione della presidenza della Repubblica, le caserme, gli armamenti, gli aeromobili militari e le navi da guerra.

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio.

Più in generale rientrano nel patrimonio indisponibile degli enti locali tutti quegli immobili attualmente utilizzati per finalità istituzionali (scuole, uffici, asili, alloggi di servizio, Edilizia Residenziale Pubblica, immobili destinati alla polizia municipale o provinciale, laboratori, padiglioni ospedalieri, reliquati stradali diversamente utilizzati ecc.).

PERMUTA



Definizione

La permuta è il contratto con il quale le parti si scambiano la proprietà di cose, o altri diritti (art. 1552 cod. civ.).

PERTINENZA



Definizione

Si considerano pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o a completamento di un'altra cosa, senza esserne parte costitutiva. La destinazione può essere operata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima (art. 817 cod. civ.).

Sono pertinenze la cantina di un appartamento, il posto macchina di un immobile, la ruota di scorta dell'automobile, l'arredamento di un edificio destinato ad albergo.

Di regola se non è diversamente disposto, tutti gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale ricadono e comprendono anche la pertinenza (la cantina se non diversamente indicato viene venduta con l'appartamento).

L'art. 818 del cod. civ. stabilisce che in caso di vendita separata l'oggetto perde la qualità di pertinenza (in pratica posso privarmi, vendendola separatamente, della cantina rimanendo comunque proprietario dell'appartamento).

Secondo quanto premesso per la costituzione del vincolo pertinenziale sono necessari un elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio in una relazione di complementarità con quello principale, e un elemento soggettivo, consistente nella effettiva volontà, del titolare del diritto di proprietà, o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinazione della "res" al servizio o all'ornamento del bene principale.



VOCABOLARIO



PIANI REGOLATORI



Definizione

PIANI REGOLATORI E NORME SULL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Secondo quanto disposto dalla legge in data 17/8/1942 n. 1150 "Legge urbanistica" la disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI

Secondo quanto disposto dalla legge in data 17/8/1942 n. 1150 "Legge urbanistica" il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

1. le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
2. gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
3. gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
4. le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
5. gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
6. la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario.