

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



13.01.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 1/2022

*(N.B. Le massime contraddistinte dall'asterisco * sono state predisposte dal redattore verificando il testo integrale della decisione; le altre sono massime ufficiali tratte dal CED della Cassazione)*

CONTRATTO PRELIMINARE

Cassazione, ordinanza 23 novembre 2021, n. 36241, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Vizi del bene da trasferire - Azione ex art. 2932 c.c. - Cumulabilità con l'"actio quanti minoris" - Ammissibilità - Condizioni.

In materia di contratto preliminare, il promissario acquirente non resta soggetto alla sola alternativa della risoluzione del contratto o dell'accettazione senza riserve della cosa viziata o difforme, ma può esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo e, cumulativamente, proporre un'"actio quanti minoris" per vizi della cosa, chiedendo l'eliminazione delle accertate difformità o la riduzione del prezzo; in tal caso, l'offerta del prezzo, ex art. 2932, comma 2, c.c., non è necessaria, ove il pagamento non sia esigibile prima della conclusione del contratto definitivo.

EDILIZIA

Cassazione, sentenza 29 novembre 2021, n. 43933, sez. III penale

EDILIZIA - Condonò edilizio - Volume eccedente i limiti previsti dall'art. 39 della legge n. 724 del 1994 - Possibilità di eliminare la volumetria in eccesso mediante demolizione successiva al termine fissato per l'ultimazione delle opere - Esclusione - Ragioni.

In tema di condono edilizio, la volumetria eccedente i limiti previsti dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, ai fini della condonabilità delle opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993 non è suscettibile di riduzione mediante demolizione eseguita successivamente allo spirare di detto termine, integrando la stessa un intervento, oltre che di per sé abusivo, volto ad eludere la disciplina di legge.

(Fattispecie in tema di invocata revoca dell'ordine di demolizione delle opere abusive).

Cassazione, sentenza 5 agosto 2021, n. 30673, sez. III penale

EDILIZIA - COSTRUZIONE EDILIZIA - Costruzione abusiva - Esecuzione di ulteriori lavori successivamente al decorso del termine di prescrizione per le precedenti condotte - Nuovo illecito - Configurabilità - Ragioni.

In tema di reati edilizi, la prosecuzione di lavori edili su manufatti abusivamente realizzati concretizza una nuova condotta illecita, a prescindere dall'entità dei lavori eseguiti ed anche quando per le condotte relative alla iniziale edificazione sia maturato il termine di prescrizione, atteso che i nuovi interventi ripetono le stesse caratteristiche di illegittimità dall'opera principale alla quale strutturalmente ineriscono.

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA

Cassazione, sentenza 3 novembre 2021, n. 31320, sez. III civile

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - ASSEGNAZIONE - DECADENZA O REVOCA - Art. 11, comma 1, lett. c), l.r. Lazio n. 12 del 1999 - Interpretazione del requisito della titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato - Valutazione della possibilità di adibire in concreto il bene ad abitazione - Necessità - Fondamento.

L'art. 11, comma 1, lett. c), della l.r. Lazio n. 12 del 1999 va interpretato, anche alla stregua dello "ius superveniens" rappresentato dal comma 1 bis, introdotto dall'art. 80, comma 1, lett. a), della l.r. Lazio n. 7 del 2018, nel senso che il requisito per conseguire e permanere nell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa, costituito dalla mancanza di "titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale del bando di concorso e nel Comune di residenza, qualora diverso da quello ove si svolge l'attività lavorativa", deve essere apprezzato valutando la possibilità, in concreto, di adibire il bene oggetto di tali diritti a propria abitazione.

REVOCATORIA

*** Cassazione, sentenza 20 dicembre 2021, n. 40745, sez. III civile**

RESPONSABILITÀ CIVILE - RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - Conservazione della garanzia patrimoniale - Revocatoria ordinaria (azione pauliana) - Atto dispositivo - Immobile ipotecato - Creditore chirografario - Interesse ad agire - Sussiste.

L'azione revocatoria opera a tutela dell'effettività della responsabilità patrimoniale del debitore ma non produce effetti recuperatori o restitutori, al patrimonio del medesimo, del bene dismesso, tali da richiederne la libertà e capienza, poiché determina solo l'inefficacia dell'atto revocato e l'assoggettamento del bene al diritto del revocante di procedere ad esecuzione forzata sullo stesso. Ne consegue che la presenza di ipoteche sull'immobile trasferito con l'atto oggetto di revoca non

esclude, di per sé, un pregiudizio per il creditore chirografario (e, dunque, il suo interesse ad esperire tale azione), posto che le iscrizioni ipotecarie possono subire vicende modificative o estintive ad opera sia del debitore che di terzi.

SIMULAZIONE

Cassazione, ordinanza 24 novembre 2021, n. 36478, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - SIMULAZIONE (NOZIONE) - PROVA - PRESUNZIONI - Simulazione assoluta - Domanda proposta da terzi estranei al negozio - Decisione sulla base di elementi presuntivi - Ammissibilità - Condizioni - Insindacabilità in sede di legittimità - Limiti.

In tema di simulazione assoluta del contratto, nel caso in cui la relativa domanda sia proposta da terzi estranei al negozio, spetta al giudice del merito valutare l'opportunità di fondare la decisione su elementi presuntivi, da considerare non solo analiticamente ma anche nella loro convergenza globale, a consentire illazioni che ne discendano secondo l'"id quod plerumque accidit", restando il relativo apprezzamento incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e corretta motivazione sotto il profilo logico e giuridico.

VENDITA

*** Cassazione, sentenza 21 dicembre 2021, n. 41124, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - A garanzia di un prestito - Patto commissorio - Configurabilità - Nullità del contratto - Sussistenza.

Il divieto di patto commissorio colpisce con la nullità qualsiasi negozi giuridico idoneo a conseguire il risultato concreto, vietato dall'ordinamento, di fare ottenere al creditore la proprietà di un bene dell'altra parte nel caso in cui questa non adempia la propria obbligazione. La causa di garanzia distingue il patto commissorio vietato rispetto ai negozi aventi funzione solutoria o liquidativa, come la *datio in solutum* o la cessione dei beni ai creditori. In passato si riteneva illecito il patto commissorio che prevedeva il trasferimento della proprietà sotto condizione sospensiva dell'inadempimento, mentre l'orientamento oramai consolidato reputa nullo il patto commissorio a prescindere dal momento del trasferimento del bene. Si impone piuttosto un'indagine volta ad accertare se la vendita, seppure a effetti immediati, sia diretta a realizzare uno scopo di garanzia. Tale scopo ricorre quando il versamento del denaro, da parte del compratore, non costituisce pagamento del prezzo ma esecuzione di un mutuo. In questo caso, lo scopo di garanzia non costituisce mero motivo, ma assurge a causa del contratto. Si chiarisce che, ai fini di tale indagine, sono irrilevanti "sia la natura obbligatoria o reale del contratto, o dei contratti, sia il momento temporale in cui l'effetto traslativo sia destinato a verificarsi, sia, infine, quali siano gli strumenti negoziali destinati alla sua attuazione e perfino l'identità dei soggetti che abbiano stipulato i negozi collegati, complessi o misti".

*** Cassazione, ordinanza 14 dicembre 2021, n. 39914, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Soffitta scorporata dall'alloggio - Nuovo titolo urbanistico - Necessità - Esclusione - Motivi.

La vendita parziale di un appartamento non è vietata né dagli artt. 17 e 40 della legge n. 47 del 1985, che comminano la nullità dei trasferimenti di immobili realizzati in assenza o in totale difformità dalla concessione o licenza edilizia, né dall'art. 222 del R.D. n. 1265 del 1934, che sanziona l'utilizzazione come alloggio di costruzioni prive di licenza di abitabilità. Infatti, il rilascio della concessione edilizia e della nuova licenza di abitabilità, ove necessarie per poter attuare lo

scorporo di una parte dell'appartamento, non incide preventivamente sulla validità della vendita ma, solo successivamente, sulla sua attuazione e, pertanto, potrebbe rappresentare una ragione di risoluzione contrattuale per l'inadempimento delle obbligazioni gravanti sul venditore (trasmissione del possesso della cosa al compratore e assicurazione allo stesso della possibilità di servirsi del bene in conformità con la sua destinazione).

A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Claudia Petraglia

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT