

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



03.02.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 4/2022

*(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)*

DISMISSIONI

Cassazione, sentenza 24 dicembre 2021, n. 41494, sez. II civile

ENTI PUBBLICI - PATRIMONIO - Dismissione di immobili degli enti previdenziali pubblici oggetto di cartolarizzazione - Riparametrazione del prezzo di vendita ai valori di mercato del mese di ottobre 2001 ex d.l. n. 41 del 2004 - Applicabilità del beneficio agli immobili di pregio - Esclusione - Fondamento.

In tema di dismissione di immobili appartenenti ad enti previdenziali pubblici, la disciplina della riparametrazione ai valori di mercato del mese di ottobre 2001, contenuta nel d.l. n. 41 del 2004 nell'ambito delle disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione, si applica alle sole unità immobiliari ad uso residenziale non di pregio, atteso che, operando il detto decreto un riferimento ai conduttori che abbiano manifestato la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, rinvia alla fattispecie considerata dal secondo periodo del comma 20 dell'art. 3 del d.l. n. 351 del 2001, la quale espressamente esclude dal suo ambito gli immobili considerati di pregio.

DIVISIONE

* Cassazione, ordinanza 14 gennaio 2022, n. 1065, sez. II civile

Divisione ereditaria - Incidenza della mancanza della relazione notarile relativa agli immobili da dividere.

Nel giudizio di scioglimento della comunione, quando la situazione di comune appartenenza dei beni sia incontroversa fra i condividenti, il giudice d'appello, dinanzi al quale sia stata impugnata la sentenza di primo grado che abbia erroneamente dichiarato inammissibile la domanda di divisione, non può rigettare l'appello in base al rilievo che l'appellante non ha curato di estrarre copia della relazione notarile relativa agli immobili da dividere, già acquisita dinanzi al primo giudice, ma non rinvenibile nel fascicolo della parte che ne aveva curato la produzione. La documentazione mancante, infatti, non integra la prova di un fatto favorevole a una parte e sfavorevole all'altra, ma ridonda a vantaggio di tutti i condividenti, ai quali la domanda di divisione è comune; conseguentemente, il giudice d'appello, qualora ritenga di non poter prescindere dalla suddetta documentazione, potrà ordinarne alle parti la produzione anche nel corso delle operazioni divisionali, venendo in considerazione solo l'esigenza di reiterare il riscontro documentale, già dato in primo grado, di una comune appartenenza pacifica e incontroversa.

Cassazione, sentenza 16 dicembre 2021, n. 40426, sez. II civile

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - IMMOBILI NON DIVISIBILI - NON COMODA DIVISIBILITÀ - Giudizio di divisione - Non comoda divisibilità della massa comune - Richiesta di taluni coeredi di rimanere in comunione - Novità della domanda - Esclusione - Fondamento.

In tema di divisione, la richiesta, proveniente da alcuni coeredi e suscettibile di essere avanzata per la prima volta anche in appello, di rimanere in comunione, al fine di scongiurare gli effetti legali derivanti dalla non comoda divisibilità della massa comune, non integra una domanda nuova, trattandosi di una mera sollecitazione al giudice a rinnovare il giudizio sulla divisibilità in natura dei beni, alla luce del mutato assetto del numero e della consistenza delle quote da comporre ed in vista dell'obiettivo tendenziale di assicurare con la divisione una distribuzione in natura dei beni tra i condividenti, scongiurando che i diritti di alcuni di essi vengano tacitati solo in denaro.

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Cassazione, ordinanza 17 dicembre 2021, n. 40633, sez. II civile

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - Aumento del sesto - Offerte dopo l'incanto - Gara - Partecipazione - Mandatario con procura speciale - Esclusione.

In tema di espropriazione immobiliare, la gara contemplata dall'art. 584 c.p.c. (nel testo vigente "ratione temporis") per il caso in cui, dopo l'incanto, vi sia offerta di "aumento del sesto", è soggetta alle modalità fissate dagli artt. 571 e 573 c.p.c. per la vendita senza incanto. Ne consegue che la partecipazione alla gara stessa deve avvenire di persona ovvero a mezzo di procuratore legale, come previsto dal comma 1 del citato art. 571 c.p.c. a pena di invalidità, non potendosi ritenere consentita la partecipazione tramite mandatario munito di procura speciale, la quale è autorizzata dall'art. 579 c.p.c., in via d'eccezione alle comuni regole processuali, solo per la diversa ipotesi della vendita con incanto.

MANDATO

Cassazione, ordinanza 13 dicembre 2021, n. 39566, sez. VI - 3 civile

MANDATO - ACQUISTI DEL MANDATARIO - BENI IMMOBILI - Forma scritta "ad substantiam" - Necessità - Esclusione - Atto ricognitivo del mandato - Configurabilità - Funzione.

Il mandato senza rappresentanza per l'acquisto di beni immobili, in quanto atto ad efficacia soltanto obbligatoria, non necessita della forma scritta, richiesta invece per l'atto ad effetto traslativo; ne

consegue che, essendo valido un mandato non stipulato per iscritto, è configurabile un atto ricognitivo avente la funzione di accertare l'esistenza ed il contenuto di quel mandato.

NEGOZI FIDUCIARI

Cassazione, ordinanza 1 dicembre 2021, n. 37709, sez. VI - 3 civile

NEGOZI GIURIDICI - FIDUCIARI - Cd. patto di manleva - Prescrizione del diritto del manlevato ad essere tenuto indenne - Decorrenza del relativo termine - Individuazione - Fondamento - Vendita fiduciaria di un immobile - Impegno del fiduciante a tenere indenne il fiduciario dalle pretese fiscali dell'erario - Domanda di rimborso del fiduciario - Prescrizione del relativo diritto - Decorrenza.

La prescrizione del diritto del manlevato ad essere tenuto indenne dal mallevadore decorre dal momento nel quale il primo ha subito le conseguenze patrimoniali negative oggetto del cd. patto di manleva, essendo il detto manlevato titolare di un diritto di rivalsa - tramite il quale colui che abbia adempiuto ad un obbligo può rifarsi su altro soggetto a lui non legato da vincolo di solidarietà - e non già di un diritto di regresso, azionabile, invece, avverso i suoi condebitori solidali, da chi abbia integralmente onorato un debito. Pertanto, ove un immobile sia venduto ed intestato ad un fiduciario, con l'intesa che il fiduciante paghi tutte le imposte relative al bene e si faccia carico di ogni eventuale richiesta avanzata in merito nei confronti del medesimo fiduciario, il termine entro il quale quest'ultimo può domandare il rimborso di quanto corrisposto all'erario va computato dalla data del pagamento del tributo.

NOTARIATO

*** Cassazione, ordinanza 14 gennaio 2022, n. 1069, sez. II civile**

Notaio - Mancata effettuazione delle verifiche dei registri immobiliari - Applicabilità dei principi sulla garanzia per evizione.

L'azione risarcitoria proposta nei confronti del notaio rogante dall'acquirente di un immobile, contro cui erano state precedentemente trascritte domande giudiziali pregiudizievoli non rilevate dal notaio, non può essere respinta per mancanza della prova dell'effettiva perdita del bene. Vengono infatti in rilievo i principi in tema di evizione, per cui la perdita lamentata riguarda il diritto dominicale sul bene e non la sua disponibilità e l'azione è esperibile anche a fronte della mera minaccia di evizione, sempre che il diritto prevalente del terzo venga poi accertato o riconosciuto nei termini di cui all'art. 1485 c.c., secondo comma. I principi relativi alla responsabilità del venditore si applicano anche in tema di determinazione del danno risarcibile dal notaio, poiché il suo inadempimento determina il medesimo danno da evizione totale.

PARCHEGGI

*** Cassazione, ordinanza 18 gennaio 2022, n. 1445, sez. II civile**

CONDOMINIO - Parti comuni - Spazi per parcheggi - Vincolo di destinazione ex articolo 41-sexies della legge 1150/42, introdotto dall'articolo 18 della legge 765/67 - Condizioni - Destinazione incompatibile con quella prevista nel progetto autorizzato - Conseguenze - Tutela ripristinatoria - Esclusione - Tutela risarcitoria - Ammissibilità - Fondamento.

Va riconosciuta la sussistenza del diritto reale d'uso sull'area di parcheggio in capo al condomino che ha acquistato un immobile in un fabbricato di nuova costruzione, in virtù di quanto prescritto

dall'art. 41-sexies, l. n. 1150/1942, introdotto dall'art. 18, l. n. 765/1967 e tale diritto non può essere violato né con disposizioni che dispongano in contrasto con lo stesso, né con pattuizioni che ne comportino una elusione di tipo sostanziale.

SERVITÙ

Cassazione, ordinanza 20 dicembre 2021, n. 40824, sez. II civile

SERVITÙ - PREDIALI - COSTITUZIONE DEL DIRITTO - DELLE SERVITÙ VOLONTARIE - COSTITUZIONE NON NEGOZIALE - PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA - Presupposto per il riconoscimento - Condizioni - Situazione esistente al momento della costituzione della servitù - Rilevanza - Successivo mutamento dello stato dei luoghi - Irrilevanza.

Ai fini del riconoscimento della servitù per destinazione del padre di famiglia occorre avere riguardo al momento in cui i fondi, dominante e servente, hanno cessato di appartenere allo stesso proprietario, restando pertanto irrilevanti i successivi mutamenti dello stato dei luoghi.

TRIBUTI

***Cassazione, ordinanza 31 gennaio 2022, n. 2808, sez. VI-5**

Imposta di registro – soggetti obbligati – notaio - responsabile d'imposta

In tema di imposta di registro è orientamento consolidato di questa Corte quello secondo cui il notaio rogante che, in sede di compravendita immobiliare si sia avvalso della procedura di registrazione telematica, ai sensi del D.lgs.463/1997 è responsabile d'imposta, ma, come è stabilito dall'art. 57 del DPR 131/1986, i soggetti obbligati al pagamento del tributo restano le parti sostanziali dell'atto medesimo alle quali pertanto è legittimamente notificato, in caso d'inadempimento, l'avviso di liquidazione. Nell'effettuazione del pagamento dell'imposta principale il notaio non agisce in qualità di delegato alla riscossione o di esattore per conto dello stato, ma in virtù dell'affidamento fiduciario delle predette somme, con la conseguenza che i danni derivanti da comportamenti scorretti o illeciti a lui eventualmente ascrivibili non sono ricollegabili al predetto vincolo di solidarietà non attenendo al rapporto tra amministrazione finanziaria e il contribuente, ma al rapporto negoziale che lega quest'ultimo al notaio.

***Cassazione, ordinanza 28 gennaio 2022, n. 2619, sez. V**

Imposta sul reddito – bene in comunione legale - destinazione all'attività d'impresa di uno solo dei coniugi – plusvalenza

In tema di IRPEF, qualora un bene sia acquistato da un coniuge in regime di comunione legale, ma rientri nell'attività d'impresa esercitata separatamente, la plusvalenza conseguita dal maggior prezzo di cessione è fiscalmente imputata per l'intero al coniuge esercente l'impresa, costituendo esso il provento della propria attività e trovando la fattispecie regolazione nel D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 4, lett. a), secondo periodo (periodo aggiunto dal D.L. 2 marzo 1989, n. 69, art. 26, convertito nella L. 27 aprile 1989, n. 154), che stabilisce chiaramente che tra i redditi suddivisi tra i coniugi in regime di comunione legale non sono compresi quelli derivanti dall'attività separata di ciascuno di essi, che vanno imputati per intero al coniuge percipiente.

***Cassazione, ordinanza 27 gennaio 2022, n. 2380, sez. V**

Imposta di registro – diritti edificatori compensativi – convenzione urbanistica – imposizione in misura fissa

La cessione a titolo gratuito da un privato ad un Comune di aree gravate da vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità con la compensazione di diritti edificatori (ancora "in decollo") su aree da individuare o già individuate (a seguito di "atterraggio") in altro sito, integra una convenzione urbanistica soggetta ad imposta di registro in misura fissa L. 28 gennaio 1977, n. 10, ex art. 20 (e non ad imposta di registro in misura proporzionale al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, allegata tariffa - parte prima, ex art. 1), atteso che non si delinea alcun vincolo di sinallagmaticità e corrispettività tra le contrapposte prestazioni delle parti, che, invece, si integrano e si compongono nella realizzazione di una più complessa funzione di pianificazione urbanistica e di trasformazione edilizia del territorio comunale.

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