

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



10.02.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 5/2022

(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)

CONDOMINIO

Cassazione, ordinanza 24 dicembre 2021, n. 41490, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - INNOVAZIONI (DISTINZIONE DALL'USO) - Realizzazione, sulla terrazza condominiale, di un torrino collegato all'immobile di proprietà esclusiva – Uso legittimo del bene comune ex art. 1102 c.c. - Esclusione - Fondamento.

In tema di pari uso della cosa comune, la costruzione su una terrazza condominiale, da parte di un condomino, di un torrino che contiene una scala a chiocciola e crea un accesso diretto riservato, collegato all'unità immobiliare in proprietà esclusiva, oltre a poter determinare l'appropriazione, da parte di detto condomino, della superficie del torrino, costituisce una modifica strutturale del terrazzo - non riconducibile, peraltro, all'esercizio del diritto di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. - rispetto alla sua primitiva configurazione, risultandone alterata unilateralmente la funzione e la destinazione della porzione occupata, siccome assoggettata ad un uso estraneo a quello originario comune, che viene perciò soppresso, con violazione dei diritti di comproprietà e delle inherent facoltà di uso e godimento spettanti agli altri condomini.

COOPERATIVE EDILIZIE

Cassazione, ordinanza 27 dicembre 2021, n. 41515, sez. I civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ COOPERATIVE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI, TIPI: A RESPONSABILITÀ LIMITATA E NON LIMITATA) - CAPITALE SOCIALE - PARTECIPAZIONE DEI SOCI - RECESSO DEL SOCIO - Società cooperativa - Recesso parziale - Cooperativa ancora impegnata in costruzione e/o assegnazione - Contrasto con scopo mutualistico - Conseguenze - Fondamento.

In una cooperativa edilizia, il recesso parziale, attuato da coloro cui sono stati già assegnati alcuni appartamenti, mentre la società è ancora impegnata nella costruzione e/o nell'assegnazione di altri alloggi, si pone in contrasto con lo scopo mutualistico che caratterizza e distingue la società cooperativa, in quanto il nesso di interdipendenza funzionale che collega lo scopo sociale alle assegnazioni globalmente considerate può dirsi raggiunto solo se tutte le assegnazioni siano esaurite e non potendosi legittimare ciascun socio a perseguire esclusivamente il proprio interesse personale, senza alcun riguardo per quello degli altri.

DISMISSIONI

* **Cassazione, ordinanza 15 settembre 2021, n. 24918, sez. II civile**

Dismissione di immobili pubblici - Accettazione espressa del conduttore dell'offerta in opzione - Automatico perfezionamento di un contratto preliminare.

In tema di dismissione di immobili pubblici, quando il conduttore accetta l'offerta in opzione contenente gli elementi essenziali della vendita, si perfeziona un contratto preliminare che gli attribuisce il diritto di acquistare al prezzo fissato, esercitabile anche con azione ex art. 2932 c.c., essendo ormai uscita la determinazione del prezzo dalla discrezionalità tecnica dell'offerente ed essendo irrilevante il successivo mutamento della qualifica dell'immobile, riclassificato come "di pregio". Si tratta, dunque, di contratti perfezionatisi al momento stesso delle rispettive accettazioni da parte degli inquilini, perfettamente coincidenti con le proposte, con conseguente irrilevanza di qualsiasi successiva mutazione della qualifica dell'immobile. Irrilevanza anche ai fini della disposizione dell'art. 1339 c.c., siccome il contratto si era già perfezionato al momento del subentro della nuova qualifica.

DONAZIONE

Cassazione, ordinanza 24 dicembre 2021, n. 41480, sez. II civile

DONAZIONE - ATTI DI LIBERALITÀ - LIBERALITÀ D'USO - Donazione rimuneratoria e liberalità d'uso in occasione di servizi resi - Differenze - Liberalità diretta anche al soddisfacimento di prestazioni ricevute - Disciplina applicabile - Criterio della prevalenza.

La donazione remuneratoria, la quale consiste nella liberalità fatta per riconoscenza o in considerazione dei meriti del donatario ovvero per speciale remunerazione, è una donazione vera e propria, perciò assoggettata alla disciplina della reintegrazione di quanto spetta ai legittimi ed all'azione di riduzione; al contrario, affinché si realizzi una liberalità in occasione di servizi resi, non implicante gli effetti normali della donazione, occorre, da un lato, che l'attribuzione venga effettuata in funzione di corrispettivo o in adempimento di un'obbligazione derivante dalla legge ovvero in osservanza di un dovere nascente dalle comuni norme morali e sociali e, dall'altro, che sussista una qual certa equivalenza economica fra il suo valore e quello dei servizi ricevuti dal disponente. Allorché l'elargizione da parte del donante sia diretta anche al soddisfacimento di prestazioni ricevute, infine, l'intero rapporto è regolato in base al criterio della prevalenza, ricercando quale dei due cennati intenti si sia voluto principalmente perseguire.

EDILIZIA

* Cassazione, sentenza 24 gennaio 2022, n. 2530, sez. III penale

ABUSI EDILIZI - Reati edilizi - Immobile abusivo - Ordine di demolizione - Impartito dal PM - Verifica amministrativa - Disposta dal giudice dell'esecuzione - Ammissibilità - Esclusione - Fiscalizzazione dell'illecito - Limiti.

L'ordine di demolizione adottato dal giudice ai sensi dell'art. 7 legge 28 febbraio 1985, n. 47, è soggetto all'esecuzione nelle forme previste dal codice di procedura penale, avendo natura di provvedimento giurisdizionale, ancorché applicativo di sanzione amministrativa.

La procedura di "fiscalizzazione" trova applicazione solo in caso di interventi ed opere realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo all'intervento edilizio e di interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire, i quali, *ex lege*, devono essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso. Se, tuttavia, risulta impossibile demolire senza pregiudizio della parte in conformità, il DPR n. 380/2001, artt. 33 e 34, prevede la facoltà di avvalersi della cosiddetta fiscalizzazione dell'illecito edilizio.

PARCHEGGI

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

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - ACCORDO DELLE PARTI - CLAUSOLE - INSERZIONE AUTOMATICA - Vincolo di destinazione ex art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942 - Natura - Diritto reale d'uso - Conseguenze - Alienazione, da parte dell'originario costruttore-venditore, degli spazi a parcheggio a soggetti terzi - Giudizio azionato nei confronti di questi ultimi dai beneficiari del vincolo, per il riconoscimento del loro diritto - Evocazione in giudizio anche del costruttore-venditore - Esclusione - Fondamento.

Il vincolo di destinazione impresso dall'art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942 (come introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967) agli spazi destinati a parcheggio consiste in una limitazione legale della proprietà, opponibile, con l'assolutezza dei diritti reali, nei confronti dei terzi che ne contestino l'esistenza ed efficacia; ne consegue che gli acquirenti delle unità immobiliari dall'originario costruttore-venditore il quale, eludendo siffatto vincolo, abbia riservato a sé la proprietà di detti spazi, per poi venderli a soggetti terzi, possono agire per il riconoscimento del loro diritto reale d'uso direttamente (e soltanto) nei confronti di questi ultimi, senza che occorra la presenza in tale giudizio del costruttore-venditore, il cui diritto personale a conseguire dagli attori l'integrazione del prezzo di acquisto, in conseguenza del riconoscimento del diritto d'uso sui detti spazi vincolati, deriva dai singoli contratti di acquisto, le cui clausole difformi sono sostituite di diritto dalla norma imperativa.

SUCCESSIONI

* Cassazione, sentenza 18 gennaio 2022, n. 1470, sez. II civile

Domanda riconvenzionale - Richiesta del coerede - Procedimento instaurato per la determinazione dell'assuntore del maso - Titolare del diritto all'assunzione.

La richiesta del coerede, convenuto nel procedimento instaurato per la determinazione dell'assuntore del maso in caso di successione legittima ai sensi della l. n. 17 del 2001, della provincia autonoma di Bolzano, di essere il titolare del diritto all'assunzione, non costituisce domanda riconvenzionale, ma configura, al pari dell'analogia richiesta eventualmente proposta dal coerede che abbia introdotto il procedimento, un'articolazione dell'unitaria istanza, rivolta all'autorità giudiziaria, di determinare l'assuntore del maso secondo l'ordine legale di preferenza. Essa, quindi, non soggiace alle forme e ai termini previsti dagli artt. 416 e 418 c.p.c.

USUCAPIONE

* Cassazione, ordinanza 20 gennaio 2022, n. 1796, sez. II civile

PROPRIETÀ - Usucapione - Fondo agricolo - Coltivazione - Criteri - Legittimità - Prova possesso - Bene - Natura - Difforme.

In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo, non è sufficiente, ai fini della prova del possesso "uti dominus" del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale, o sulla mera tolleranza del proprietario, e non esprime comunque un'attività idonea a realizzare l'esclusione dei terzi dal godimento del bene, che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà. A tal fine, pur essendo possibile, in astratto, per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo, conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso "uti dominus" del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare, sul bene immobile, una relazione materiale configurabile in termini di *ius excludendi alios*, e dunque di possederlo come proprietario, escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto.

Cassazione, sentenza 20 dicembre 2022, n. 40835, sez. II civile

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - DI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI - DECENNALE - Usucapione abbreviata decennale - Elemento oggettivo - Conseguenze - Bene ricompreso tra le parti comuni ex art. 1117 c.c. - Acquisto per usucapione decennale - Condizioni.

Costituisce elemento oggettivo essenziale dell'usucapione abbreviata decennale di cui all'art. 1159 c.c., l'esistenza di un titolo idoneo a trasferire il diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, intendendosi per tale quello che in astratto, se proveniente dal titolare, sarebbe sufficiente al trasferimento e al conseguente acquisto immediato del diritto, e che, in concreto, nel suo specifico contenuto, comporti un'esatta corrispondenza tra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede "a non domino". Ne consegue che non può essere acquistata la proprietà esclusiva di un bene accessorio in virtù dell'usucapione decennale, qualora si individui quale titolo idoneo, un atto di alienazione di un'unità immobiliare compresa in un condominio che non individui tale bene come legato da rapporto pertinenziale col singolo appartamento e, piuttosto, lo ricomprenda tra le parti comuni, i sensi dell'art. 1117 c.c., cui si estende l'effetto traslativo "pro quota".

A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

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
Alessandra Mascellaro

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