

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



17.02.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 6/2022

(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 11 gennaio 2022, n. 662, sez. I civile

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - Contratto preliminare avente ad oggetto la cessione di quote sociali - Successivo contratto definitivo privo di alcune pattuizioni già inserite nel primo - Rinuncia ad esse - Indagine del giudice - Necessità - Contenuto - Fondamento.*

L'omessa riproduzione, nel contratto definitivo di cessione di quote sociali, di una clausola già inserita nel preliminare non comporta, necessariamente, la rinuncia alla pattuizione ivi contenuta, che non resta assorbita ove sussistano elementi in senso contrario ricavabili dagli atti ovvero offerti dalle parti. Ne consegue che il giudice è tenuto ad indagare sulla concreta intenzione delle parti, tanto più che il negozio di cessione richiede la forma scritta solo al fine dell'opponibilità del trasferimento delle quote alla società e non per la validità o la prova dell'accordo, per cui occorre verificare se, con la nuova scrittura, le parti si siano limitate, o meno, solo a "formalizzare" la cessione nei confronti della società, senza riprodurre tutti gli impegni negoziali in precedenza assunti.

### DISMISSIONI

Cassazione, sentenza 3 dicembre 2021, n. 38278, sez. II civile

*ENTI PUBBLICI - PATRIMONIO - Enti pubblici - Dismissione del patrimonio immobiliare - Riparametrazione ai valori di mercato di cui al d.l. n. 41 del 2004 - Applicazione alle sole unità immobiliari ad uso residenziale non di pregio - Sussistenza - Immobili di pregio - Esclusione.*

La disciplina della riparametrazione ai valori di mercato del mese di ottobre 2001, si applica alle sole unità immobiliari ad uso residenziale non di pregio, perché l'art. 1, comma 1, del decreto legge n. 41 del 2004, dettato nell'ambito delle disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione, espressamente richiama, usando il sostantivo plurale, "le ipotesi" previste dal secondo periodo del comma 20 dell'art. 3 del d.l. n. 351 del 2001, e quest'ultima disposizione esclude dal suo ambito di operatività gli immobili di pregio.

## **DIVISIONE**

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

*DIVISIONE - Giudizio di divisione ereditaria instaurato in assenza di accordo di divisione parziale - Finalità - Completo scioglimento della comunione - Configurabilità - Conseguenze - Legittimazione all'indicazione dei beni da parte del condividente che non ha proposto la domanda - Sussistenza.*

In tema di divisione ereditaria, quando tra i condividenti non vi sia stato accordo per limitare le operazioni divisionali ad una parte soltanto del compendio comune, il giudizio di divisione deve ritenersi istaurato per giungere al completo scioglimento della comunione, previa esatta individuazione di tutto ciò che ne forma oggetto; pertanto, salva l'operatività delle preclusioni dell'ordinario giudizio di cognizione, l'indicazione dei beni può essere compiuta successivamente alla domanda anche dal condividente che non l'abbia proposta, costituendo essa una precisazione dell'unitaria istanza, comune a tutte le parti, rivolta allo scioglimento della comunione.

## **FALLIMENTO**

**\* Cassazione, ordinanza 7 febbraio 2022, n. 3771, sez. III civile**

*PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - Revocatoria degli atti di disposizione del socio - Curatore del fallimento - Azione - Legittimità.*

La legittimazione all'esercizio dell'azione revocatoria di atti di disposizione patrimoniale compiuti a titolo personale dal socio illimitatamente responsabile compete anche al curatore della società, poiché l'effetto recuperatorio utilmente perseguito va a vantaggio dell'intero ceto creditore e non dei soli creditori personali.

## **NOTARIATO**

**\* Cassazione, ordinanza 1° febbraio 2022, n. 3039, sez. VI - 3 civile**

*PROFESSIONISTI - Notaio - Responsabilità professionale - Fattispecie.*

Il cliente non può far valere in giudizio la responsabilità professionale del notaio senza mai dedurre quale pregiudizio sarebbe in concreto conseguito alle prospettive responsabilità. È infatti inammissibile il ricorso con il quale non si censurano tutte le ragioni giuridicamente sufficienti a sorreggere la decisione.

(Nel caso di specie è stata confermata la reiezione della domanda risarcitoria volta a far valere la responsabilità professionale di un notaio per la presunta pregiudizievole ed errata redazione

dell'atto di compravendita come relativo ad interi beni e non a singole loro quote, così aggravando il successivo svolgimento del giudizio di scioglimento della comunione ereditaria relativo anche a tali beni).

## PROVA CIVILE

**Cassazione, ordinanza 20 gennaio 2022, n. 1742, sez. Il civile**

*PROVA CIVILE - TESTIMONIALE - LIMITI E DIVIETI - PATTI DEL DOCUMENTO - Patti meramente chiarificatori del contenuto contrattuale - Ammissibilità della prova testimoniale - Fattispecie in tema di immobili venduti non a misura né a corpo - Prova testimoniale relativa all'esistenza di una pattuizione sulla misura e l'entità del bene - Ammissibilità.*

Nel concetto di patti aggiunti o contrari al contenuto del documento contrattuale, in relazione ai quali opera il divieto di ammissione della prova testimoniale di cui all'art. 2722 c.c., non rientrano quelle pattuizioni il cui contenuto od oggetto non risulti in alcun modo previsto dal contratto e che non possono, perciò, ritenersi comprese nel negozio consacrato nell'atto scritto, ma che non siano in contrasto con la volontà contrattuale precisamente e compiutamente espressa, così che la prova testimoniale deve ritenersi ammissibile quando essa non miri ad ampliare, modificare o alterare la disciplina obiettiva prevista nel contratto stipulato per iscritto ma abbia ad oggetto elementi di mera integrazione e chiarificazione del contenuto della volontà negoziale. Ne consegue che, in caso di vendita di un immobile, quando il bene sia stato contrattualmente individuato, nella sua localizzazione e struttura, in modo sufficientemente certo, ma non ne sia stata precisata la consistenza e siano da escludere sia la vendita a corpo che quella a misura oppure di specie, è ammissibile la prova testimoniale volta ad accertare l'intervenuta pattuizione circa la misura del bene e la sua entità.

## SUCCESSIONI

**Cassazione, sentenza 31 dicembre 2021, n. 42121, sez. Il civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - TESTAMENTO IN GENERE - CONDIZIONE - RECIPROCITÀ - "Institutio ex re certa" - Effetti e limiti.*

In tema di successione testamentaria "mortis causa", l'"institutio ex re certa" vale a determinare la quota dell'istituito, non già ad attribuirgli la qualità di unico erede, sicché le "ceterae res" sono attribuite agli eredi legittimi, con inclusione, se vi sia concorso di delazioni, anche degli istituiti "ex re certa".

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - TESTAMENTO IN GENERE - ONERE (O MODO) - ADEMPIMENTO - MANCATO - Attribuzione testamentaria di beni determinati - Successione a titolo particolare o universale - Ricostruzione della intenzione del testatore - Necessità.*

In materia testamentaria, l'istituzione di beni in quota da parte del testatore impone di accettare, attraverso qualunque mezzo utile per ricostruirne la volontà, ma comunque secondo un'applicazione ermeneutica rigorosa della disposizione di cui al comma 2 dell'art. 558 c.c., se l'intenzione del testatore sia stata quella di attribuire quei beni e soltanto quelli come beni determinati e singoli ovvero, pur indicandoli nominativamente, di lasciarli quale quota del suo patrimonio, avendosi, nel primo caso, una successione a titolo particolare o legato e, nel secondo, una successione a titolo

universale e istituzione di erede, la quale implica che, in seguito ad esame del complesso delle disposizioni testamentarie, resti accertata l'intenzione del testatore di considerare i beni assegnati come quota della universalità del suo patrimonio.

## TRIBUTI

\* **Cassazione, sentenza 2 febbraio 2022, n. 3094, sez. V**

*Imposta di registro – conferimento immobili – passività*

Il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 50 da interpretarsi alla luce della disciplina comunitaria di cui costituisce attuazione (Direttiva CEE n. 335/69), impone che, qualora siano conferiti in società immobili, diritti reali immobiliari o aziende, sono deducibili, ai fini della determinazione della base imponibile, le sole passività ed oneri inerenti al bene o diritto trasferito, con esclusione di quelli che, anche se gravanti sul conferente e assunti dalla società cessionaria, non sono collegati all'oggetto del trasferimento. In particolare, nell'ipotesi di conferimento di immobili in società, ove conferenti siano persone fisiche, la base imponibile non può essere depurata delle passività connesse ad ipoteche che, pur se gravanti sugli stessi beni, sono state iscritte dai conferenti per ottenere un proprio finanziamento personale in epoca anteriore al conferimento dell'immobile in società.

\* **Cassazione, ordinanza 1 febbraio 2022, n. 2950, sez. V**

*Imposta di registro – conferimento immobili – passività*

Il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 50, da interpretarsi alla luce della disciplina comunitaria di cui costituisce attuazione (Dir. CEE n. 335 del 1969), impone che, qualora siano conferiti in società immobili, diritti reali immobiliari o aziende, sono deducibili, ai fini della determinazione della base imponibile, le sole passività ed oneri inerenti al bene o diritto trasferito, con esclusione di quelli che, anche se gravanti sul conferente e assunti dalla società cessionaria, non sono collegati all'oggetto del trasferimento. In particolare, nell'ipotesi di conferimento di immobili in società, ove i conferenti siano persone fisiche, la base imponibile non può essere depurata delle passività connesse ad ipoteche che, pur se gravanti sugli stessi beni, sono state iscritte dai conferenti per ottenere un proprio finanziamento personale in epoca anteriore al conferimento dell'immobile in società.

\* **Cassazione, ordinanza 1 febbraio 2022, n. 2949, sez. V**

*Imposta di registro – conferimento immobili – passività*

Il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 50, da interpretarsi alla luce della disciplina comunitaria di cui costituisce attuazione (Direttiva CEE n. 335/69), impone che, qualora siano conferiti in società immobili, diritti reali immobiliari o aziende, sono deducibili, ai fini della determinazione della base imponibile, le sole passività ed oneri inerenti al bene o diritto trasferito, con esclusione di quelli che, anche se gravanti sul conferente ed assunti dalla società cessionaria, non sono collegati all'oggetto del trasferimento. In particolare, nell'ipotesi di conferimento di immobili in società, ove i conferenti siano persone fisiche, la base imponibile non può essere depurata delle passività connesse ad ipoteche che, pur se gravanti sugli stessi beni, sono state iscritte dai conferenti per ottenere un proprio finanziamento personale in epoca anteriore al conferimento dell'immobile in società.

\* **Cassazione, ordinanza 27 gennaio 2022, n. 2378, sez. V**

*Imposta di registro – divisione – attribuzione congiunta beni ereditari – conguaglio – base imponibile*

Lo scioglimento della comunione ereditaria non è incompatibile con il perdurare di uno stato di comunione ordinaria rispetto a singoli beni già compresi nell'asse ereditario in divisione, sicché l'attribuzione congiunta di beni ereditari non dà luogo al cosiddetto stralcio di quota divisionale o a una divisione parziale. Affinché si abbia negozio divisorio, non è necessario che si verifichi lo scioglimento della comunione nei confronti di tutti i coeredi, ma basta che ciò avvenga nei confronti dei coeredi partecipanti all'atto; in tal caso, infatti, lo scioglimento della comunione opera egualmente pur se limitato ai soli partecipanti all'atto ed ancorché i coeredi che rimangono in comunione dovranno poi mettere in essere un altro (od altri) negozi per pervenire allo scioglimento definitivo e totale della comunione stessa. Resta ferma la necessità che l'attribuzione congiunta di una quota, in luogo di quelle spettanti individualmente ai condividenti, sia conseguenza di una richiesta delle parti stesse.

Si ha divisione con conguaglio quando ad un condividente vengono assegnati beni per un valore complessivo superiore a quello a lui spettante sulla massa comune. In questo caso il condividente è tenuto a versare agli altri condividenti, che hanno subito una diminuzione rispetto alla propria quota di diritto, un conguaglio che è assoggettato all'imposta proporzionale prevista per i trasferimenti. Tale nozione si attaglia anche alla fattispecie dell'art. 720 c.c., nella quale occorre precisare che il conguaglio in danaro non ha funzione "compensativa", ma ha funzione "attributiva" o "satisfattiva", nel senso che il credito pecuniero non serve a colmare l'ineguaglianza di valore tra quota di diritto e porzione di fatto, a fronte dell'assegnazione di beni in natura di valore inferiore rispetto alla quota ereditaria, ma assurge a porzione di fatto per tacitare il valore della quota di diritto, a fronte della estromissione dall'assegnazione di beni in natura.

In tema di imposta di registro, in caso di scioglimento della comunione mediante assegnazione del bene in natura a un condividente e versamento agli altri di somme pari al valore delle quote, si applica l'aliquota di divisione e non quella di vendita, giacché quest'ultima, a norma del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 34, si applica soltanto nel caso in cui a un condividente siano stati attribuiti beni per un valore eccedente quello spettante e limitatamente alla parte in eccedenza. La base imponibile viene ad essere costituita dal (maggior) valore dell'immobile ereditario, in conformità al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 34, comma 1, non rilevando a tal fine il (minor) valore dei conguagli, dal momento che lo scioglimento della comunione ereditaria consegue all'attribuzione congiunta ex art. 720 c.c., (con l'estromissione dei coeredi non assegnatari), nonostante la successiva permanenza della comunione ordinaria tra i soli coeredi assegnatari.

## USUCAPIONE

**Cassazione, ordinanza 21 dicembre 2021, n. 41027, sez. II civile**

**POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - Assegnazione in godimento di un bene con patto di futura vendita - Trasferimento del possesso - Sussistenza - Conseguenze**

La convenzione negoziale con cui un soggetto riceva da un altro il godimento di un bene, con patto di futura vendita in proprio favore, essendo finalizzata, per comune proposito delle parti, al trasferimento della proprietà o di un diritto reale, determina, quale anticipazione dell'effetto giuridico finale perseguito, il passaggio immediato del possesso del bene medesimo, la cui consegna costituisce, pertanto, atto idoneo ai fini del relativo acquisto per usucapione.

---

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  
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](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)