

24.02.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 7/2022

(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)

### COMUNIONE

**Cassazione, sentenza 26 gennaio 2022, n. 2299, sez. II civile**

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - Comunione "pro indiviso" di beni immobili - Deliberazioni - Applicabilità dei principi elaborati dalla giurisprudenza su deliberazioni condominiali - Esclusione - Fondamento - Conseguenze - Impugnabilità per vizio di eccesso di potere o per conflitto di interesse - Esclusione - Motivi ex art. 1109 c.c. - Sussistenza.*

In tema di comunione "pro indiviso" di beni immobili, sono irrilevanti i principi elaborati in materia di assemblea condominiale, sia in ragione della diversità delle regole afferenti alla convocazione e allo svolgimento dell'assemblea, sia della facoltà, concessa ai comunisti, di risolvere ogni questione attraverso l'esercizio del diritto potestativo di richiesta di divisione del bene, sicché le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti non possono essere impugnate per il vizio di eccesso di potere assembleare o per conflitto di interesse, ma esclusivamente per le ragioni indicate dall'art. 1109 c.c.

### CONTRATTI

**Cassazione, ordinanza 17 gennaio 2022, n. 1221, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITA' - NULLITA' DEL CONTRATTO - Datio in solutum - Immobile trasferito in pagamento di debito usurario - Violazione di disposizioni di ordine pubblico - Conseguenze - Nullità del trasferimento ex art. 1418 c.c.*

Il contratto di trasferimento di un bene immobile in pagamento di un debito usurario è nullo ex art. 1418, comma 1, c.c., in conseguenza del suo contrasto con norma imperativa, dovendosi ravvisare una violazione di disposizioni di ordine pubblico in ragione delle esigenze d'interesse collettivo sottese alla tutela penale: in particolare l'inviolabilità del patrimonio e della libertà personale, trascendenti quelle di mera salvaguardia patrimoniale dei singoli contraenti perseguite dalla disciplina sull'annullabilità dei contratti.

### CONTRATTO PRELIMINARE

**\* Cassazione, ordinanza 11 febbraio 2022, n. 4467, sez. II civile**

*CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Certificato di agibilità - Mancanza - Risoluzione automatica del contratto - Esclusione - Verifica della gravità dell'omissione e della commerciabilità del bene - Necessità.*

La mancata consegna al compratore del certificato di agibilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in

concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene; cosicché, ove in corso di causa si accerti che l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria, del pagamento di quanto dovuto e del formarsi del silenzio-assenso sulla relativa domanda, la risoluzione non può essere pronunciata.

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni, sicché il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di "*aliud pro alio*".

## DIVISIONE

**Cassazione, ordinanza 19 gennaio 2022, n. 1620, sez. II civile**

*DIVISIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE - OPERAZIONI - PROGETTO DI DIVISIONE DEL GIUDICE ISTRUTTORE - CONTESTAZIONI - PRONUNCIA - Decreto di trasferimento emesso in seno ad un giudizio di divisione endoesecutivo di un bene indivisibile in natura - Ricorso straordinario per cassazione ex art. 111 Cost. - Inammissibilità - Fondamento.*

Nel giudizio di divisione endoesecutivo, la vendita del bene comune, siccome indivisibile in natura, non comporta per sé stessa il compimento della divisione giudiziale, occorrendo a tal fine pur sempre l'approvazione del progetto di riparto del ricavato ai sensi dell'art. 789 c.p.c., la quale segna il momento conclusivo a partire dal quale decorre il termine per la riassunzione del processo esecutivo, sicché è inammissibile l'impugnazione straordinaria proposta, ex art. 111 Cost., contro il decreto di trasferimento, per difetto del requisito della definitività.

## NOTARIATO

**\* Cassazione, sentenza 9 febbraio 2022, n. 4215, sez. II civile**

*PROFESSIONISTI - Notai - Attività gratuita - Pagamento di un compenso - Illecito disciplinare - Lesione del prestigio della professione - Configurabilità - Prova.*

Il notaio che offra, anche sistematicamente, la propria prestazione ad onorari e compensi più contenuti (o maggiori) rispetto a quelli derivanti dall'applicazione della tariffa notarile, pur non ponendo in essere, per ciò solo, un comportamento di illecita concorrenza, resta tuttavia sanzionabile disciplinarmente ove l'importo dei compensi pretesi integri una forma di illecita concorrenza.

L'art. 80 L.N. - nella sua attuale formulazione e nel mutato contesto della disciplina notarile - è tuttora idoneo a ricomprendere anche il caso che il notaio abbia percepito compensi pur dovendo svolgere l'attività professionale a titolo gratuito (come, appunto, nel caso regolato dal D.L. n. 1 del 2012, art. 3, comma 3, convertito con L. n. 27 del 2012, secondo cui l'atto costitutivo e l'iscrizione nel registro delle imprese della società semplificata sono esenti da diritto di bollo e di segreteria e non sono dovuti onorari notarili).

Il riferimento letterale, contenuto nella disposizione, alla percezione di somme maggiori di quelle dovute non presuppone necessariamente lo svolgimento di attività professionale a titolo oneroso, né esclude che la sanzione possa essere applicata al caso in cui il notaio abbia incamerato importi totalmente indebiti allorquando - per la specifica prestazione professionale considerata non sia

consentito percepire alcun corrispettivo, senza che ciò implichi il ricorso ad una non consentita interpretazione analogica della norma sanzionatoria.

Resta fermo che la condotta contemplata dall'art. 80 L.N. può contestualmente integrare anche l'ipotesi regolata dall'art. 147, lett. a), L.N., che colpisce i comportamenti muniti di un autonomo disvalore in quanto lesivi del decoro, dell'onore e della professionalità della categoria notarile. Il fatto che la compromissione di tali beni appaia - nei singoli casi - effetto di comportamenti che costituiscano a loro volta illeciti disciplinari tipizzati non impedisce il concorso formale tra norme sanzionatorie poste a presidio di beni giuridici distinti. È però indispensabile che l'idoneità della condotta a ledere il prestigio e l'onore della classe professionale sia verificata in concreto, non potendo ritenersi che la lesione sia *in re ipsa*, quale conseguenza automatica della violazione di altra norma comportamentale.

## SUCCESSIONI

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

*TRENTINO-ALTO ADIGE - PROVINCE - BOLZANO - MATERIE DI COMPETENZA PROVINCIALE - MASI CHIUSI - Provincia Autonoma di Bolzano - Successione legittima - Determinazione dell'assuntore del maso - Procedimento civile - Richiesta del coerede convenuto di essere titolare del diritto all'assunzione - Natura di domanda riconvenzionale - Esclusione.*

In caso di successione legittima ai sensi della l.p. n. 17 del 2001 della Provincia Autonoma di Bolzano, la richiesta del coerede, convenuto nel procedimento instaurato per la determinazione dell'assuntore del maso, di essere il titolare del diritto all'assunzione, non costituisce domanda riconvenzionale, ma configura, al pari dell'analoga 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.

**Cassazione, sentenza 18 gennaio 2022, n. 1443, sez. II civile**

*PROCEDIMENTO CIVILE - LITISCONSORZIO - NECESSARIO - Impugnazione del testamento per indegnità - Litisconsorzio necessario dei successori legittimi - Rapporti tra giudizio penale e civile - Operatività della sospensione necessaria - Ambito di applicazione - Necessaria coincidenza delle parti.*

Nell'azione di impugnazione del testamento per indegnità a succedere della persona designata come erede, sussiste il litisconsorzio necessario di tutti i successori legittimi, trattandosi di azione volta ad ottenere una pronuncia relativa ad un rapporto giuridico unitario ed avente ad oggetto l'accertamento, con effetto di giudicato, della qualità di erede che, per la sua concettuale unità, è operante solo se la decisione è emessa nei confronti di tutti i soggetti del rapporto successorio. Tuttavia, qualora tale azione si trovi in rapporto di pregiudizialità giuridica con un giudizio penale pendente, l'esistenza del litisconsorzio necessario non giustifica la sospensione totale o parziale del processo civile, se non vi è una perfetta coincidenza delle parti dei due giudizi, configurabile quando non solo l'imputato, ma anche il responsabile civile e la parte civile abbiano partecipato al processo penale.

## TRIBUTI

**\*Cassazione, ordinanza 17 febbraio 2022, n. 5204, sez. VI - 5**

### *Imposta di registro – esproprio - esenzione per lo Stato*

Non è ipotizzabile l'applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 57, comma 8, dettata per un soggetto avente natura di ente pubblico ad una società di diritto privato, che risulta dalla trasformazione del primo, in quanto il mutare della natura giuridica determina l'applicazione di un diverso regime giuridico e fiscale e di conseguenza l'inapplicabilità, in assenza di un'apposita disciplina legislativa, del regime fiscale di favore e quindi delle esenzioni precedentemente godute. Il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 57, comma 8, e le altre norme di esenzione esonerano dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale unicamente lo Stato-persona ed una estensione interpretativa del beneficio a soggetti solo indirettamente riconducibili all'amministrazione statale è preclusa dalla natura eccezionale delle norme di esenzione fiscale.

### **Cassazione, ordinanza 15 febbraio 2022, n. 4835, sez. V**

#### *Imposta sul valore aggiunto - Comune - soggettività passiva dell'ente pubblico*

In tema di IVA, la vendita compiuta dal Comune mediante l'asta prevista dal R.D. n. 827 del 1924, art. 73, lett. d), di un immobile acquisito in esito al fallimento di una società alla quale il Comune aveva ceduto l'area affinché fosse destinata alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare, è imponibile qualora l'ente pubblico cedente abbia organizzato mezzi simili a quelli utilizzati da un produttore o da un commerciante, la proprietà sia stata effettivamente trasferita e ne sia stato incassato il controvalore.

## **USUCAPIONE**

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

*POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - INTERVERSIONE DEL POSSESSO - Prova dell'usucapione - Coltivazione del fondo - Sufficienza - Esclusione - Fondamento - Intervenuta recinzione del fondo - Prova del possesso "uti dominus" - Sufficienza.*

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 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 .

## **VENDITA**

### **\* Cassazione, sentenza 9 febbraio 2022, n. 4080, sez. II civile**

*CONTRATTI - VENDITA - OBBLIGAZIONI DEL VENDITORE - CONSEGNA DELLA COSA - Trasferimento del possesso reale e non solo giuridico - Necessità - Fattispecie.*

Il venditore ha l'obbligo di trasferire al compratore non soltanto la proprietà ed il possesso giuridico ma anche il possesso reale o di fatto del bene venduto senza che l'inadempienza a tale obbligo

possa essere esclusa dal fatto che l'acquirente fosse a conoscenza al momento della conclusione del contratto di una occupazione in atto del bene compravenduto per effetto di una locazione in favore di terzi.

---

**A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro**