

17.03.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 10/2022

(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, sentenza 25 febbraio 2022, n. 6357, sez. II civile**

*CONDOMINIO - REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO - Limiti alla destinazione delle proprietà esclusive - Servitù - Configurabilità - Mancata trascrizione del regolamento - Opponibilità al terzo - Esclusione - Motivi.*

La previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche; ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e art. 2665 c.c.. In assenza di trascrizione, peraltro, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che nel medesimo contratto d'acquisto prenda atto in maniera specifica del vincolo reale gravante sull'immobile, manifestando tale presa d'atto con una dichiarazione di conoscenza comprendente la precisa indicazione dello *ius in re aliena* gravante sull'immobile oggetto del contratto

**\* Cassazione, ordinanza 25 febbraio 2022, n. 6331, sez. II civile**

*CONDOMINIO - Acquisto di un immobile - Crediti del portiere - Anteriori all'acquisto - Accertamento giudiziale - Obbligo di pagamento a carico dell'ex proprietario - Sussistenza - Spese di lite - Pagamento da parte dell'attuale proprietario - Motivi.*

Per le spese necessarie per la prestazione di un servizio di interesse comune, quale quello di portierato, la nascita dell'obbligazione contributiva in capo al condomino coincide con l'erogazione effettiva del servizio, con la conseguenza che l'obbligo grava su chi sia titolare dell'immobile al momento della prestazione del portiere. Restano tuttavia a suo carico le spese di giudizio perché in qualità di proprietario è l'unico che può manifestare il dissenso alla causa.

**Cassazione, ordinanza 24 febbraio 2022, n. 6114, sez. II civile**

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - SOTTOTETTI, SOFFITTI, SOLAI - Sottotetto di un edificio - Funzione di isolamento e protezione dell'alloggio sottostante - Instaurazione di rapporto di accessorietà e dipendenza - Conseguenze - Possibilità di una sua separazione senza alterare il rapporto di complementarietà dell'insieme - Esclusione - Effetti - Inconfigurabilità del possesso "ad usucapionem" dello stesso dal proprietario di altro immobile.*

Il sottotetto di un edificio che assolva all'esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti, si pone con essi in rapporto di dipendenza e protezione, così da non poter esserne

separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme, con la conseguenza che, non potendo essere utilizzato separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, non è configurabile il possesso "ad usucapionem" dello stesso da parte del proprietario di altra unità immobiliare.

## **DIVISIONE**

**Cassazione, ordinanza 27 gennaio 2022, n. 2505, sez. VI - 2 civile**

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITA' - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - Collazione di donazione - Omessa domanda di divisione - Conseguenze - Determinazione del valore del bene alla data di apertura della successione - Esclusione - Valutazione alla data della vendita - Necessità - Fattispecie.*

In caso di collazione di una donazione, non rileva la determinazione del valore del bene alla data di apertura della successione, allorquando non risulti anche avanzata la domanda di divisione, cui la collazione è funzionale, ma sia stata proposta la sola domanda di accertamento della natura parzialmente simulata di una vendita (nella specie, di quote societarie), il che impone unicamente di verificare se alla data della stessa vi fosse la dedotta sproporzione integrante gli estremi di un atto di liberalità.

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITA' - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - Collazione - Differenze tra cessione di quote e cessione di azienda - Disciplina applicabile - Riferimento, rispettivamente, all'art. 750 c.c. in tema di beni mobili e all'art. 476 c.c. in tema di immobili - Criteri di stima - Fattispecie.*

In tema di collazione, la cessione di quote societarie va tenuta distinta da quella d'azienda, atteso che, mentre la prima è soggetta alla disciplina propria della collazione dei beni mobili ex art. 750 c.c., in quanto attribuisce un diritto personale di partecipazione alla vita societaria e non un diritto reale sul patrimonio societario, distinto dalle persone dei soci, sebbene, ai fini della valutazione delle quote ai sensi dell'art. 2289 c.c., debba aversi riguardo alle varie componenti del patrimonio societario, oltreché al valore di avviamento e della futura redditività dell'impresa, la seconda è, invece, soggetta alle modalità previste per i beni immobili, ex art. 476 c.c., in quanto rappresenta la misura della contitolarità del diritto reale sulla "universitas rerum" dei beni di cui si compone, sicché, ove si proceda per imputazione, deve tenersi conto del valore dell'azienda, quale complesso organizzato, e non di quello delle singole cose.

(Nella specie, la S.C. ha ritenuto che non fosse erroneo, ai fini dell'accertamento del valore di una cessione di quote societarie, far riferimento al valore dell'azienda rientrante nel patrimonio della società onde risalire a quello delle quote, occorrendo all'uopo stimare le varie componenti del patrimonio societario, tra le quali rivestiva valore determinante l'azienda di farmacia, al cui esercizio la società era deputata).

**Cassazione, sentenza 21 dicembre 2021, n. 41132, sez. II civile**

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITA' - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - OGGETTO - IN GENERE Collazione di donazioni ed assegnazioni varie - Donazioni dissimulate -*

*Azione di simulazione da parte del coerede – Posizione di terzo dell'attore erede – Esclusione – Legittimario in tutto o in parte pretermesso – Azione di riduzione – Posizione di terzo – Sussistenza – Fondamento.*

Dall'esercizio dell'azione di simulazione da parte dell'erede per l'accertamento di dissimulate donazioni non deriva necessariamente che egli sia terzo, al fine dei limiti alla prova testimoniale stabiliti dall'art. 1417 c.c., perché, se l'erede agisce per lo scioglimento della comunione, previa collazione delle donazioni - anche dissimulate - per ricostituire il patrimonio ereditario e ristabilire l'uguaglianza tra coeredi, subentra nella posizione del "de cuius", traendo un vantaggio dalla stessa qualità di coerede rispetto alla quale non può avvantaggiarsi delle condizioni previste dall'art. 1415 c.c.; è invece terzo, se agisce in riduzione, per pretesa lesione di legittima, perché la riserva è un suo diritto personale, riconosciutogli dalla legge, e perciò può provare la simulazione con ogni mezzo.

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITA' - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - OGGETTO - IN GENERE Collazione - Presupposti – Necessaria esistenza di coeredi concorrenti nella successione – Esperimento di azioni di riduzione- Irrilevanza – Fondamento.*

La collazione presuppone l'esistenza di una comunione ereditaria e, quindi, di un asse da dividere, mentre, se l'asse è stato esaurito con donazioni o con legati, o con le une e con gli altri insieme, viene meno un "relictum" da dividere, sicché non vi è luogo a divisione e, quindi, a collazione che non potrebbe essere invocata neppure per effetto dell'eventuale azione di riduzione che mira unicamente a far ottenere al legittimario, titolare di un diritto proprio, riconosciutogli dalla legge, l'integrazione della quota di riserva spettantegli e non già la costituzione di una comunione tra coeredi.

## **DONAZIONE**

**\* Cassazione, ordinanza 16 febbraio 2022, n. 5488, sez. I civile**

*DONAZIONE - Donazione di somma di danaro di non modico valore - Obbligo di restituzione*

In tema di donazione di somma di danaro di non modico valore, la nullità del corrispondente contratto perché concluso, senza la forma dell'atto pubblico, dal mandatario del donante in virtù di un potere di rappresentanza pure invalidamente - perché non in forma di atto pubblico - attribuitogli da quest'ultimo, determina l'insorgere, a carico del mandatario medesimo, dell'obbligo di restituzione in favore del donante, attesa la perdita, da parte del donante stesso, della disponibilità della somma predetta.

## **SUCCESSIONI**

**Cassazione, ordinanza 27 gennaio 2022, n. 2510, sez. VI – 2 civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - REINTEGRAZIONE DELLA QUOTA DI RISERVA DEI LEGITTIMARI - AZIONE DI RIDUZIONE (LESIONE DELLA QUOTA DI RISERVA) - EFFETTI - RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI - Collazione – Contributo di ricostruzione post- sismica ex art. 3, d.l. n. 79 del 1968, conv. dalla l. n. 241 del 1968 – Correlazione col fabbricato da ricostruire – Conseguenze – Inclusione nel valore della "res donata" ai fini della stima – Necessità.*

Il contributo di ricostruzione post-sismica ex art. 3 del d.l. n. 79 del 1968, convertito in legge n. 241 del 1968, si pone in rapporto di correlazione con la proprietà del fabbricato da ricostruire, sicché gli interventi di ricostruzione, ove eseguiti da parte del donatario avvalendosi dei contributi statali

erogati a tal fine, vanno considerati come ricompresi nel valore della "res" donata, ai fini della stima del bene nell'ottica della collazione, nonché ai fini dell'azione di riduzione, atteso il rinvio alle norme dettate in tema di collazione dall'art. 556 c.c.

## USUCAPIONE

**\* Cassazione, ordinanza 1 marzo 2022, n. 6728, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - Usucapione - Usucapione abbreviata - Possibilità di unire il possesso altrui - Ai fini del decennio - Ammissibilità - Decorrenza - Dalla data della prima trascrizione.*

Il principio dell'accessione del possesso è applicabile non solo all'usucapione ordinaria di cui all'art. 1158 c.c., ma anche a quella decennale di cui all'art. 1159 c.c.; in quest'ultimo caso, ai fini della maturazione dell'usucapione abbreviata in favore di chi abbia acquistato da meno dieci anni – e unisca al proprio il possesso del suo autore, per goderne gli effetti – il decennio *ad usucapionem* decorre dalla data della trascrizione del titolo di acquisto del suo autore.

## USUFRUTTO

**\* Cassazione, sentenza 24 febbraio 2022, n. 6142, sez. II civile**

*CONTRATTI - Scrittura privata - Usufrutto immobiliare - A titolo oneroso - Mancata indicazione del prezzo - Nullità del contratto - Sussistenza - Motivi.*

In ordine al contratto di costituzione di usufrutto a titolo oneroso, la semplice dichiarazione, contenuta nella scrittura privata di costituzione dell'usufrutto, circa l'avvenuto pagamento del prezzo non può soddisfare - in assenza di altre indicazioni circa il suo effettivo ammontare o circa i criteri di determinazione richiamati dai contraenti - i requisiti imposti a pena di nullità dal combinato disposto dell'art. 1346 c.c. e art. 1350 c.c., n. 4.

A tale carenza non può surrogare la dichiarazione di quietanza, né avere rilievo che il valore - ma non il prezzo concretamente concordato - dell'usufrutto sia determinabile in applicazione dei coefficienti rapportati alla vita residua del beneficiario.

---

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