

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



31.03.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 12/2022

(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 11 marzo 2022, n. 5023, sez. II civile

*PROPRIETÀ - Apertura di una veduta - Verso il cortile comune - Legittimità - Esclusione - Servitù - Configurabilità - Passaggio pedonale - Esercizio - Mantenimento del diritto di transito con autoveicoli - Esclusione.*

Ove sia accertata la comunione di un cortile sito fra edifici appartenenti a proprietari diversi ed allorché fra il cortile e le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva non sussista quel collegamento strutturale, materiale o funzionale, ovvero quella relazione di accessorio a principale, che costituisce il fondamento della condonialità dell'area scoperta, ai sensi dell'art. 1117 c.c., l'apertura di una veduta da una parete di proprietà individuale verso lo spazio comune rimane soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 905 c.c. Il partecipante alla comunione del cortile non può, in sostanza, aprire una veduta verso la cosa comune a vantaggio dell'immobile di sua esclusiva proprietà, finendo altrimenti per imporre di fatto una servitù a carico della cosa comune, senza che operi, al riguardo, il principio di cui all'art. 1102 c.c., il quale non è applicabile ai rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finiti, che sono piuttosto disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue od asservite.

Cassazione, ordinanza 16 febbraio 2022, n. 5023, sez. II civile

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - SOPRAELEVAZIONE - LIMITI Art. 1127 c.c. - Presupposti di applicazione - Sopraelevazione rispetto ad un immobile di proprietà esclusiva costruito in tutto o in parte fuori terra - Applicazione in favore di locali interrati - Esclusione.*

L'art. 1127 c.c. costituisce norma speciale che presuppone l'esistenza di un edificio, per tale intendendosi la costruzione realizzata almeno in parte fuori terra e sviluppata in senso verticale rispetto al piano di campagna, sulla quale venga eseguita, a cura del proprietario dell'ultimo piano o del lastriko solare di copertura, una sopraelevazione. La disposizione non è applicabile, pertanto, al manufatto edificato sulla soletta di copertura di un garage interrato, a prescindere dal regime di proprietà dello stesso.

## **CONTRATTO**

**Cassazione, ordinanza 14 febbraio 2022, n. 4717, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITA' - NULLITA' DEL CONTRATTO - Giudizio sulla nullità di un contratto - Esclusione della nullità - Limiti oggettivi - Circoscrizione al motivo di nullità dedotto dalla parte o rilevato d'ufficio dal giudice - Esclusione - Ricomprensione di qualsiasi motivo di nullità - Sussistenza.*

Il giudizio sulla insussistenza di una causa di nullità del contratto preclude la possibilità di invocare, in un diverso giudizio, la nullità del medesimo contratto sotto altro profilo, atteso che la domanda di nullità contrattuale è pertinente ad un diritto autodeterminato, individuato indipendentemente dallo specifico vizio dedotto in giudizio, ed il giudicato, coprendo il dedotto e il deducibile, si estende anche all'insussistenza di cause di invalidità diverse da quelle fatte valere nel processo definito con sentenza irrevocabile (c.d. giudicato per implicazione discendente).

## **CONTRATTO PRELIMINARE**

**Cassazione, sentenza 15 febbraio 2022, n. 4938, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - RAPPRESENTANZA - CONTRATTO CONCLUSO DAL FALSO RAPPRESENTANTE (RAPPRESENTANZA SENZA POTERI) - RATIFICA - Contratto concluso dal "falsus procurator" - Ratifica con forma scritta - Atti qualificabili come ratifica - Atto di citazione proveniente dalla parte o dal suo procuratore alle liti con cui si chiede l'esecuzione del contratto da ratificare - Ammissibilità.*

La ratifica di un contratto preliminare di compravendita immobiliare, stipulato dal "falsus procurator", non richiede necessariamente che il "dominus" manifesti per iscritto la volontà di far proprio quel contratto, potendo essere integrata anche dall'atto di citazione, notificato alla controparte e sottoscritto dal rappresentato o dal suo procuratore "ad item", con il quale si chieda l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c., trattandosi di atto scritto che, redatto per fini conseguenziali alla stipulazione del contratto preliminare medesimo, è incompatibile con il rifiuto dell'operato del rappresentante senza poteri.

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**\* Cassazione, sentenza 14 marzo 2022, n. 8113, sez. III civile**

*GIUSTIZIA E GIURISDIZIONI - ESECUZIONE FORZATA - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - Omessa pubblicazione della vendita sul portale vendite pubbliche - Inerzia del creditore - Disservizio ufficio procedente - Estinzione del processo esecutivo - Non sussiste.*

È necessario il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni contenute nell'ordinanza che disciplina le operazioni di vendita e l'omissione della pubblicità obbligatoria, espressamente imposta dalla legge e dall'ordinanza, determina senz'altro la nullità dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento, vizio che va dedotto con l'opposizione agli atti esecutivi.

Pur se estranea alla portata dell'art. 631-bis c.p.c., la mancata esecuzione delle forme pubblicitarie diverse dalla pubblicazione sul P.V.P. - in violazione delle prescrizioni dell'ordinanza di vendita in tema di pubblicità - non resta priva di sanzione, né dopo la vendita (comportando, invece, ove tempestivamente denunciata con opposizione ex art. 617 c.p.c., la caducazione del decreto di trasferimento), né prima della stessa, potendo il giudice dell'esecuzione pronunciare la chiusura anticipata del processo, qualora l'omissione sia addebitabile a incuria o inerzia del creditore.

Ai fini dell'estinzione del processo esecutivo ex articolo 631-bis c.p.c. non è imputabile al creditore l'omessa pubblicazione della vendita sul P.V.P. nel termine assegnato dal giudice se causata dai disservizi dell'ufficio precedente che ha attribuito ad un ausiliario diverso dal cancelliere e dal professionista delegato il compito di predisporre e sottoscrivere l'avviso di vendita.

## FALLIMENTO

**Cassazione, ordinanza 25 giugno 2022, n. 2218, sez. I civile**

**FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - EFFETTI - SUGLI ATTI PREGIUDIZIEVOLI AI CREDITORI (RAPPORTI CON L'AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA) - AZIONE REVOCATORIA FALLIMENTARE - ATTI A TITOLO ONEROVO, PAGAMENTI E GARANZIE - Azione revocatoria della vendita di beni ai sensi dell'art. 67, comma 2, l.fall. - "Eventus damni" - Oggetto - Lesione della "par condicio creditorum" - Prova - Necessità - Esclusione - Presunzione legale assoluta - Configurabilità - Utilizzazione del prezzo ricavato dalla vendita per il pagamento di un creditore privilegiato - Irrilevanza - Fondamento.**

Ai fini della revoca della vendita di propri beni effettuata dall'imprenditore, poi fallito entro un anno, ai sensi dell'art. 67, comma 2, l.fall. (nel testo originario, applicabile "ratione temporis"), l'"eventus damni" è "in re ipsa" e consiste nel fatto stesso della lesione della "par condicio creditorum", ricollegabile, per presunzione legale assoluta, all'uscita del bene dalla massa conseguente all'atto di disposizione; pertanto, grava sul curatore il solo onere di provare la conoscenza dello stato di insolvenza da parte dell'acquirente, mentre la circostanza che il prezzo ricavato dalla vendita sia stato utilizzato dall'imprenditore, poi fallito, per pagare un suo creditore privilegiato (eventualmente anche garantito, come nella specie, da ipoteca fondiaria gravante sull'immobile compravenduto) non esclude la possibile lesione della "par condicio", né fa venir meno l'interesse all'azione da parte del curatore, poiché è solo in seguito alla ripartizione dell'attivo che potrà verificarsi se quel pagamento non pregiudichi le ragioni di altri creditori privilegiati, che successivamente all'esercizio dell'azione revocatoria potrebbero in tesi insinuarsi.

## NOTARIATO

**\* Cassazione, ordinanza 4 marzo 2022, n. 7185, sez. III civile**

**RESPONSABILITÀ CIVILE - RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - Atti compravendita - Con pagamento rateale e senza iscrizione di ipoteca legale - Successiva immediata stipula dell'atto di rivendita - Colpa professionale - Sussistenza.**

Incorre in responsabilità per inadempimento del contratto d'opera professionale, quanto ai doveri comportamentali riconducibili a quello di adempiere il rapporto di prestazione d'opera secondo buona fede ai sensi dell'art. 1375 c.c., il notaio che roghi quattro atti di compravendita, con previsione di pagamento rateale e con dichiarazione di rinuncia della venditrice all'iscrizione di

ipoteca legale, allorquando risulti che egli abbia rogato altri quattro atti di rivendita a terzi da parte dello stesso acquirente, di cui due lo stesso giorno ed altri due pochi giorni dopo.

### **Cassazione, sentenza 15 febbraio 2022, n. 4911, sez. III civile**

**NOTARIATO - RESPONSABILITA' PROFESSIONALE - Stipulazione di atto avente ad oggetto diritti reali su immobili - Vincoli suscettibili di limitare la commerciabilità del bene - Mancata verifica - Responsabilità del notaio - Sussistenza - Fattispecie.**

Il notaio incaricato della stipula di un contratto avente ad oggetto diritti reali su beni immobili non può limitarsi ad accettare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, essendo tenuto a compiere l'attività necessaria ad assicurare la serietà e certezza dei relativi effetti tipici, e il risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, dal momento che contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ravvisato la responsabilità professionale di un notaio il quale, in sede di stipulazione di un contratto di mutuo ipotecario, aveva omesso di accettare che l'immobile ipotecato era incomm商ciabile, in quanto gravato da usi civici non affrancati).

### **SUCCESSIONI**

#### **Cassazione, ordinanza 24 febbraio 2022, n. 6146, sez. II civile**

**SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ (PURA E SEMPLICE) - CON BENEFICIO DI INVENTARIO - DECADENZA - ALIENAZIONI NON AUTORIZZATE - Eredità beneficiata - Atti dismissivi del patrimonio relitto - Autorizzazione ex art. 493 c.c. - Valutazione della natura come atto di ordinaria o straordinaria amministrazione - Necessità - Conseguenze - Transazione tra creditore dell'eredità ed eredi avente ad oggetto il riconoscimento del debito ereditario in misura inferiore a quello richiesto in giudizio - Impegno degli eredi ad assolverlo con proventi propri - Necessità della previa autorizzazione - Esclusione - Rilevanza dell'ipotetica rinuncia al credito per le spese di lite che sarebbero spettate al "de cuius" in presenza di accordo su loro compensazione - Insussistenza.**

In caso di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario, al fine di valutare se l'atto dismissivo, posto in essere dall'erede beneficiato, debba essere previamente autorizzato ai sensi dell'art. 493 c.c., occorre indagare se lo stesso si ponga come atto di straordinaria amministrazione, senza che rilevi la sua denominazione formale, sicché anche un atto denominato come transazione può esserne sottratto quando sia di ordinaria amministrazione, restando soggetto ad autorizzazione se sussiste il pericolo di diminuzione della garanzia patrimoniale. Ne consegue che detta autorizzazione non è necessaria quando tra creditore ed erede beneficiato intercorra una transazione che preveda il riconoscimento del debito ereditario in misura inferiore a quella richiesta in via giudiziale, con l'impegno degli eredi di far fronte all'obbligazione con denaro proprio, senza che rilevi in senso contrario, ed in presenza di accordo tra le parti circa la compensazione delle spese di giudizio transatto, l'ipotetica rinuncia al credito per le spese di lite che sarebbero spettate al "de cuius" nel giudizio oggetto di transazione, trattandosi di ragione creditoria del tutto ipotetica e venuta meno proprio per effetto della transazione, destinata a sostituirsi all'assetto regolamentare dedotto nella causa transatta.

#### **Cassazione, ordinanza 21 febbraio 2022, n. 5555, sez. II civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - DELAZIONE DELL'EREDITÀ' (CHIAMATA ALL'EREDITÀ') - PATTI SUCCESSORI E DONAZIONI "MORTIS CAUSA" (DIVIETO) - Divieto del patto successorio ex art. 458 c.c. - Assenza di convenzione - Manifestazione verbale nei confronti del destinatario, da parte della persona della cui successione si tratta - Violazione - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.*

Deve essere esclusa la sussistenza di un patto successorio vietato quando non intervenga tra le parti alcuna convenzione e la persona della cui eredità si tratta abbia soltanto manifestato verbalmente all'interessato o a terzi l'intenzione di disporre dei suoi beni in un determinato modo, atteso che tale promessa verbale non crea alcun vincolo giuridico e non è quindi idonea a limitare la piena libertà del testatore, oggetto di tutela legislativa.

(Nella specie, la S.C. ha ritenuto che non costituisse patto successorio vietato l'accordo intercorso tra le parti, avente ad oggetto prestazioni mediche e assistenziali in corrispettivo all'assegnazione di beni destinati a far parte del "relictum", in quanto tradotto in mere dichiarazioni verbali, prive di specificazione in ordine alla individuazione dei cespiti ad assegnare).

#### **Cassazione, ordinanza 13 gennaio 2022, n. 969, sez. VI – 2 civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ' (PURA E SEMPLICE) - DIRITTO DI ACCETTAZIONE - PRESCRIZIONE - "Actio interrogatoria" - Decreto pronunciato su reclamo avverso concessione di termine per l'accettazione dell'eredità - Ricorso straordinario per cassazione - Ammissibilità - Esclusione - Fondamento.*

In tema di accettazione dell'eredità, l'ordinanza emessa in sede di reclamo avverso l'ordinanza resa dal Tribunale, ai sensi degli artt. 481 c.c. e 749 c.p.c., con cui si sia fissato un termine entro il quale il chiamato dichiari se accetta o rinuncia all'eredità stessa, non è ricorribile per cassazione, in quanto priva di decisrietà e definitività, attesa anche la sua revocabilità e modificabilità alla stregua dell'art. 742 c.p.c.

## **TRIBUTI**

#### **Cassazione, ordinanza 24 marzo 2022, n. 9538, sez. V**

*Imposta di registro - notaio - coobbligazione solidale - solidarietà dipendente*

Il pagamento effettuato dal contribuente, ancorché in pendenza del giudizio di impugnazione dell'intimazione di pagamento della imposta proporzionale di registro, costituisce adempimento dell'obbligazione tributaria, con effetti liberatori per il notaio rogante, avendo la garanzia *ex lege* esaurito la sua funzione nel momento stesso in cui venne conseguita la prestazione garantita. Conseguentemente, la circostanza che l'Amministrazione finanziaria sia stata successivamente tenuta, per effetto di sopravvenuto giudicato sfavorevole, a restituire alla contribuente solvente la prestazione - *sine titulo* - ricevuta, non vanifica l'effetto liberatorio del pagamento in capo al professionista. Si tratta di soluzione necessitata, proprio in considerazione della peculiare posizione del notaio rogante nel sistema di esazione dell'imposta e della natura accessoria dell'obbligazione di garanzia a carico del professionista, tenendo presente la distinzione, in caso di pluralità di soggetti obbligati in solido per la stessa prestazione, fra solidarietà (passiva) paritetica e dipendente.

---

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

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