

28.04.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 16/2022

*(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

**Cassazione, ordinanza 8 marzo 2022, n. 7521, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - NULLITÀ DEL CONTRATTO - Contratto preliminare di compravendita immobiliare - Art. 29 comma 1 bis l. n. 52 del 1985 - Attestazione della conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie e ai dati catastali - Necessità a pena di nullità - Esclusione.*

Il mancato inserimento, nel contratto preliminare di compravendita immobiliare, delle indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, non ne comporta la nullità, in quanto le prescrizioni previste dall'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 conv., con modif., dalla l. n. 122 del 2010, si riferiscono ai soli contratti traslativi, non trovando quindi applicazione ai contratti aventi effetti meramente obbligatori.

### CONTRATTO PRELIMINARE

**\* Cassazione, ordinanza 8 aprile 2022, n. 11439, sez. II civile**

*Nullità del contratto preliminare di vendita - Rappresentante in conflitto di interessi con il rappresentato.*

Il contratto preliminare di vendita concluso dal rappresentante in conflitto di interessi con il rappresentato, a norma dell'art 1394 c.c., è nullo laddove vi siano indizi concreti volti a far ritenere il proposito del rappresentante di favorire il terzo e la conoscibilità di tale situazione da parte di quest'ultimo.

### DONAZIONI

**\* Tribunale di Como, ordinanza 4 aprile 2022. n. 1771**

*DONAZIONI - Banca - Ordine di pagamento - Impartito dal disponente - Donazione indiretta - Non sussiste - Donazione tipica - Forma dell'atto pubblico - Sussiste.*

L'ordine di pagamento impartito dal disponente alla banca non rientra tra le donazioni cosiddette "indirette", ma costituisce una donazione tipica ad esecuzione indiretta, che - in quanto tale - è soggetta alla forma dell'atto pubblico, a nulla rilevando l'intermediazione gestoria dell'istituto di credito.

### EDILIZIA

### **Cassazione, sentenza 18 febbraio 2022, n. 5816, sez. III penale**

*EDILIZIA - Lottizzazione abusiva - Prosecuzione dell'istruzione dibattimentale al fine di accertare l'avvenuto decorso della prescrizione - Rilevanza ai fini della adozione della confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente realizzate - Sussistenza.*

In tema di lottizzazione abusiva, la confisca ex art. 44, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente realizzate può essere disposta a fronte di intervenuta prescrizione del reato, anche nel caso in cui lo svolgimento dell'attività istruttoria, pur se necessitato dall'esigenza di accertare il maturare della prescrizione stessa, abbia comunque determinato un "pieno accertamento del fatto", sotto il profilo oggettivo e soggettivo dello stesso.

### **Cassazione, sentenza 3 febbraio 2022, n. 3763, sez. III penale**

*EDILIZIA - Decreto ministeriale che dichiara di notevole interesse pubblico una determinata zona - Valutazione dell'inclusione in essa della particella attinente l'opera - Sindacato della Corte di cassazione - Limiti - Fattispecie.*

In tema di reati paesaggistici, la valutazione circa l'inclusione, in zona dichiarata di notevole interesse pubblico da decreto ministeriale, della particella catastale su cui è intervenuta l'opera abusiva, costituisce questione di fatto, rimessa all'esclusiva competenza del giudice di merito, il cui apprezzamento non può essere sindacato in sede di legittimità, se non nei limiti della manifesta illogicità e irragionevolezza della motivazione.

(Fattispecie relativa al Decreto Ministeriale 23 gennaio 1970, intitolato "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel comune di Cisternino").

### **Cassazione, sentenza 16 novembre 2021, n. 41586, sez. III penale**

*EDILIZIA - Ordine di demolizione delle opere abusive - Applicabilità al direttore dei lavori od all'esecutore delle opere - Esclusione - Ragioni.*

In tema di reati edilizi, l'ordine di demolizione può essere emesso nei soli confronti del proprietario delle opere abusive o di colui che, disponendone materialmente, è in condizione di adempiere, ma non può essere disposto nei confronti di soggetti, quali il direttore dei lavori o gli esecutori materiali, che abbiano concorso alla realizzazione del reato in virtù di un rapporto obbligatorio con il titolare del diritto reale o del potere di fatto sul terreno o sull'immobile preesistente, in quanto tale rapporto personale risulta autonomo rispetto a quello che lega all'opera abusivamente realizzata il proprietario o il committente.

## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **Cassazione, ordinanza 7 marzo 2022, n. 7342, sez. III civile**

*ESECUZIONE FORZATA - PIGNORAMENTO: FORMA - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - FORME: NOTIFICA, TRASCRIZIONE, DEPOSITO - Bene pignorato - Elementi identificativi - Errori negli atti di provenienza - Irrilevanza - Indicazione di dati catastali non aggiornati - Nullità del pignoramento - Esclusione - Limiti.*

In tema di pignoramento immobiliare, gli errori o le imprecisioni di identificazione del bene negli atti di provenienza sono di per sé irrilevanti rispetto ai terzi di buon fede che abbiano eseguito il pignoramento dopo aver diligentemente verificato i registri immobiliari, né l'indicazione nel pignoramento o nella sua nota di trascrizione di dati catastali non aggiornati ha alcun effetto invalidante, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni ed ove sussista

continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti al momento dell'imposizione del vincolo, sì che l'erroneità di per sé considerata non comporti alcuna confusione sui beni che si intendono pignorare.

## FONDO PATRIMONIALE

**\* Cassazione, ordinanza 8 aprile 2022, n. 11485, sez. III civile**

*Fondo patrimoniale - Anteriore all'insorgenza dei crediti - Revocabilità.*

L'atto dispositivo a titolo gratuito, non espressamente giustificato da una effettiva necessità di costituzione del fondo patrimoniale per adempiere ai bisogni della famiglia, anche se risulta anteriore all'insorgenza dei crediti, è indicativo di una dolosa preordinazione dei coniugi a rendere difficoltosa la coattiva realizzazione del credito futuro e, come tale, può essere accertato anche mediante il ricorso a presunzioni, con un apprezzamento, riservato al giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato.

## MEDIAZIONE IMMOBILIARE

**\* Cassazione, ordinanza 8 aprile 2022, n. 11443, sez. III civile**

*CONTRATTI - Mediazione immobiliare - Vendita conclusa direttamente dalle parti - Dopo alcuni mesi - Diritto alla provvigione - Sussistenza.*

In tema di mediazione, il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, che sussiste quando il mediatore abbia messo in relazione le parti, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata. La prestazione del mediatore può esaurirsi nel ritrovamento e nella indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipulazione del contratto, sempre che questo possa ritenersi conseguenza prossima o remota dell'opera dell'intermediario tale che senza di essa, secondo il principio della causalità adeguata, il contratto stesso non si sarebbe concluso.

## NOTARIATO

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

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Compravendita immobiliare - Obbligo di informazione e consiglio - Contenuto - Estensione al risultato pratico voluto dalle parti - Sussistenza - Fondamento - Clausola generale ex artt. 1175 e 1375 c.c. - Fattispecie.*

Il notaio incaricato della redazione di un contratto di compravendita immobiliare è tenuto a compiere le attività preparatorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato pratico voluto dalle parti, rientrando tra i suoi doveri anche l'obbligo di consiglio o dissuasione, la cui omissione è fonte di responsabilità per violazione delle clausole generali di buona fede oggettiva e correttezza, ex artt. 1175 e 1375 c.c., quali criteri determinativi ed integrativi della prestazione contrattuale, che impongono il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della parte.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto responsabile, per inadempimento del contratto d'opera professionale, il notaio, il quale aveva rogato quattro atti di compravendita - con previsione di pagamento rateale e clausola di rinuncia della venditrice

all'iscrizione di ipoteca legale - e, lo stesso giorno e nei due giorni successivi, aveva rogato altri quattro atti di rivendita a terzi dei medesimi cespiti da parte dello stesso acquirente, spogliatosi così dei beni costituenti garanzia patrimoniale generica per il pagamento del prezzo).

## SUCCESSIONI

**\* Cassazione, ordinanza 1 aprile 2022, n. 10655, sez. VI - 2 civile**

*SUCCESSIONI - DIVISIONE EREDITARIA - Procedimento di mediazione - Attivazione - Accettazione tacita dell'eredità - Configurabilità.*

L'accettazione dell'eredità in forma tacita avviene ove il chiamato all'eredità compia un atto che necessariamente presupponga la volontà di accettare la medesima e che egli non avrebbe il diritto di compiere se non nella qualità di erede; il che ben può concretizzarsi non solo attraverso la domanda di divisione giudiziale, ma anche nell'iniziativa assunta dal chiamato per la divisione amichevole dell'asse con istanza proposta anche in sede non contenziosa.

Non c'è nessuna ragione per non attribuire una tale valenza al procedimento di mediazione promosso in vista della proposizione della domanda di divisione ereditaria. Anche in questo caso si è in presenza di un atto che suppone necessariamente la qualità di erede.

**Cassazione, ordinanza 14 marzo 2022, n. 8174, sez. II civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - REINTEGRAZIONE DELLA QUOTA DI RISERVA DEI LEGITTIMARI - AZIONE DI RIDUZIONE (LESIONE DELLA QUOTA DI RISERVA) - Riunione fittizia - Mera operazione contabile - Finalità - Determinazione dell'eventuale lesione della quota di riserva a favore del legittimario - Inammissibilità dell'azione di riduzione contro un donatario non coerede da parte del legittimario che non abbia accettato l'eredità con beneficio d'inventario - Influenza sulla riunione fittizia - Esclusione - Fattispecie.*

In tema di successione necessaria, la riunione fittizia, quale operazione meramente contabile di sommatoria tra attivo netto e "donatum", cioè tra il valore dei beni relitti al tempo dell'apertura della successione, detratti i debiti, ed il valore dei beni donati, sempre al momento dell'apertura della successione, è finalizzata alla determinazione della quota disponibile e di quella di legittima, per accertare l'eventuale lesione della quota riservata al legittimario; ne deriva che l'inammissibilità della domanda di riduzione proposta, nei confronti del donatario non coerede, dal legittimario che non abbia accettato l'eredità con il beneficio d'inventario è del tutto influente ai fini della riunione fittizia.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva escluso dalla riunione fittizia il valore di un bene donato ad un non coerede in ragione dell'inammissibilità della domanda di riduzione proposta nei suoi riguardi dal legittimario che aveva ommesso di accettare l'eredità con il beneficio dell'inventario).

## TRASCRIZIONE

**Cassazione, ordinanza 16 marzo 2022, n. 8590, sez. II civile**

*TRASCRIZIONE - ATTI RELATIVI A BENI IMMOBILI - ATTI SOGGETTI ALLA TRASCRIZIONE - SENTENZE - Conflitto fra acquirente a titolo derivativo ed acquirente per usucapione - Prevalenza del secondo - Fondamento.*

In tema di trascrizione, il conflitto fra l'acquirente a titolo derivativo e quello per usucapione è sempre risolto, nel regime ordinario del codice civile, a favore del secondo, indipendentemente dalla

trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e dall'anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, atteso che il principio della continuità delle trascrizioni, dettato dall'art. 2644 c.c., con riferimento agli atti indicati nell'art. 2643 c.c., non risolve il conflitto tra acquisto a titolo derivativo ed acquisto a titolo originario, ma unicamente fra più acquisti a titolo derivativo dal medesimo dante causa.

---

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