

05.05.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 17/2022

(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)

### AGRICOLTURA

**Cassazione, ordinanza 21 marzo 2022, n. 9071, sez. II civile**

*AGRICOLTURA - RIFORMA FONDIARIA - ASSEGNAZIONE - Riforma agraria - Assegnazione delle terre - Acquisto della proprietà del cespote da parte dell'assegnatario - Condizioni - Conseguenze in caso di suo decesso prima di tale momento - Successione "iure hereditatis" dei discendenti in linea retta o, in subordine, del coniuge - Esclusione - Subentro degli stessi nel rapporto con l'ente e aspettativa condizionata ai requisiti di legge - Sussistenza - Collocazione temporale dell'acquisto - Entrata in vigore della l. n. 386 del 1976.*

In tema di assegnazione di terre di riforma agraria, per effetto dell'art. 10 l. 30 aprile 1976 n. 386, secondo cui l'effetto traslativo del cespote coincide con il pagamento della quindicesima annualità del prezzo di assegnazione, il decesso dell'assegnatario in data antecedente al riscatto fa sì che i discendenti in linea retta ovvero, in mancanza, il coniuge non legalmente separato per sua colpa, non subentrino "iure hereditatis", ma, sulla base della designazione fatta dal testatore, o dai coeredi o, in caso di loro disaccordo, dall'Autorità giudiziaria, succedano ad esso nel rapporto con l'ente e dunque nell'aspettativa, condizionata al possesso, da parte loro, dei medesimi requisiti oggettivi e soggettivi richiesti per l'originario assegnatario, come sancito dall'art. 7, l. n. 379 del 1967. Peraltro, non avendo il citato art. 10 l. n. 386 del 1976 portata retroattiva, l'acquisto del fondo da parte di un assegnatario che abbia in epoca anteriore pagato le quindici annualità previste, va temporalmente collocato all'epoca di entrata in vigore della suddetta legge.

### CONDOMINIO

**\* Cassazione, ordinanza 13 aprile 2022, n. 12056, sez. II civile**

*CONDOMINIO - Delibera condominiale - Divieto di adibire le cantine a uso abitativo - Legittimità - Mancanza di servizi igienici - Irrilevanza.*

È legittima la delibera che vieta di adibire le cantine a uso abitativo anche se non è ancora stato installato il servizio igienico. Infatti, l'uso in concreto dei vani cantina, mediante gli allacci e le opere fatte, a fini abitativi è lesivo del diritto degli altri comuniti al decoro abitativo ed alla sicurezza del condominio, oltre che comportante aggravio all'uso dei servizi comuni, in presenza di persone che de facto vivevano nei vani cantina non all'uopo funzionalmente destinati.

**\* Cassazione, ordinanza 8 aprile 2022, n. 11502, sez. VI - 2 civile**

*CONDOMINIO - REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO - Divieto di eseguire interventi sulla facciata - Con forte impatto visivo - Trasformazione di negozi in autorimesse - Legittimità - Esclusione.*

Si riconosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà. Inoltre, il regolamento può validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c., ed arrivare al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio.

Le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condominio ad agire a tutela della cosa comune.

La nozione di decoro architettonico, contemplata dall'art. 1120 c.c., comma 4, dall'art. 1122c.c., comma 1, e dall'art. 1122-bis c.c., e sottesa, anche ai limiti di uso della cosa comune *ex art. 1102 c.c.*, attiene a tutto ciò che si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia estetica ed armonica, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità. Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile.

## CONTRATTI

**Cassazione, ordinanza 31 marzo 2022, n. 10366, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CAPARRA - CONFIRMATORIA - Caparra confirmatoria - Costituzione mediante dazione di assegno bancario - Perfezionamento - Riscossione della somma - Mancato incasso - Contrarietà a buona fede - Conseguenze - Insorgenza degli obblighi propri della caparra - Possibilità di recesso o eccezione di inadempimento della controparte - Esclusione.*

La caparra confirmatoria può essere costituita anche mediante la consegna di un assegno bancario, pur se l'effetto proprio di essa si perfeziona al momento della riscossione della somma da esso recata e, dunque, salvo buon fine, essendo però onere del prenditore del titolo, dopo averne accettato la consegna, di porlo all'incasso; ne deriva che il comportamento dello stesso prenditore, che ometta di incassare l'assegno e lo trattenga comunque presso di sé, è contrario a correttezza e buona fede, sì da impedirgli di imputare all'inadempimento della controparte il mancato incasso dell'assegno, come pure di recedere dal contratto, al quale la caparra risulta accessoria, o di sollevare l'eccezione di inadempimento.

## CONTRATTO PRELIMINARE

**\* Cassazione, sentenza 13 aprile 2022, n. 12032, sez. II civile**

*CONTRATTI - VENDITA - Vendita immobiliare - Preliminare di vendita - Immobile garantito libero da pesi - In realtà gravato - Liberazione dal vincolo - Fissazione di un termine - Domanda al giudice - Promissario acquirente - Obbligo - Non sussiste - Facoltà - Sussiste - Recesso - Risoluzione del preliminare - Sussiste.*

Il promissario acquirente di un immobile, garantito libero da ipoteche, ma, in realtà, da esse gravato, ha la facoltà, non l'obbligo, ai sensi dell'art. 1482 c.c., comma 1, applicabile al contratto preliminare, di chiedere al giudice la fissazione di un termine per la liberazione dal vincolo da parte del promittente venditore, ma se si è avvalso della facoltà di recesso a mente dell'art. 1385 c.c. ovvero ha chiesto la risoluzione del preliminare, per effetto dell'art. 1453 c.c., comma 2, il promittente venditore non può più attivarsi per ottenere la cancellazione della garanzia.

La risoluzione prevista dall'art. 1482 c.c., che ha carattere automatico e stragiudiziale, operando allo stesso modo della diffida ad adempiere, non costituisce per l'acquirente un rimedio speciale o

esclusivo, ma alternativo, di ulteriore protezione e tutela del suo interesse all'adempimento, sicché egli conserva la possibilità di esperire l'azione ordinaria di risoluzione del contratto, in presenza del presupposto già richiamato della gravità dell'inadempimento.

## DONAZIONI

**Cassazione, sentenza 23 marzo 2022, n. 9476, sez. II civile**

*DONAZIONE - ACCETTAZIONE - Mancata notificazione dell'accettazione della donazione - Sussistenza nell'"accipiens" dell'"animus detinendi" e non dell'"animus possidendi" - Fondamento.*

In presenza di un contratto di donazione non ancora perfetto, per la mancanza della notificazione al donante dell'atto pubblico di accettazione del donatario, ai sensi dell'art. 782, comma 2, c.c., va riconosciuto in capo all'"accipiens" il solo "animus detinendi" e non l'"animus possidendi", trattandosi di negozio traslativo non ancora venuto ad esistenza in quanto privo dell'elemento conclusivo di una fattispecie a formazione progressiva.

*DONAZIONE - ACCETTAZIONE - Donazione - Perfezionamento del contratto - Accettazione della donazione ex art. 782, comma 2, c.c. successiva alla proposta - Notifica dell'atto pubblico che la contiene da parte del donatario - Necessità - Fondamento - Requisito di perfezionamento del contratto - Conseguenze - Prova della conoscenza, in capo al donante, dell'accettazione del donatario - Irrilevanza.*

La notificazione dell'accettazione della donazione, prevista dall'art. 782, comma 2, c.c. per i casi in cui proposta ed accettazione siano contenuti in atti pubblici distinti, deve essere eseguita in modo rituale e costituisce requisito indispensabile per il perfezionamento del relativo contratto che, pertanto, prima del suo verificarsi non può considerarsi ancora concluso, con conseguente irrilevanza della prova della conoscenza, in capo al donante, dell'accettazione del donatario, ove acquisita *aliunde*.

## EDILIZIA

**Cassazione, sentenza 3 marzo 2022, n. 7599, sez. III penale**

*EDILIZIA - Sottotetto - Nozione*

In tema di reati edilizi, costituisce sottotetto, come tale non computabile nel calcolo del volume urbanistico assentito, l'ambiente, compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e il tetto dell'edificio, avente altezza inferiore a quella prevista dall'art. 43, comma 1, lett. b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e destinato, pertanto, ad assolvere a funzioni diverse da quelle abitative.

## PROPRIETÀ

**Cassazione, sentenza 23 marzo 2022, n. 9264, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - STABILITE IN MISURA DIVERSA - RINVIO DEL CODICE AI REGOLAMENTI EDILIZI - Distacco delle costruzioni dal confine - Disciplina applicabile - Rinvio ai regolamenti locali su zone omogenee su cui sorge la costruzione - Necessità.*

In tema di distanze delle costruzioni dai confini, la disciplina del distacco di costruzioni dal confine va individuata in quella regolamentare locale per la zona omogenea in cui sorge la costruzione, senza che rilevi né la destinazione della costruzione stessa, né la sua eventuale difformità rispetto alle destinazioni consentite dagli strumenti urbanistici per i fabbricati da realizzare in tale zona.

### **Cassazione, sentenza 11 marzo 2022, n. 7971, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - APERTURE (FINESTRE) - VEDUTA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - DISTANZE LEGALI - APERTURA (PER L') - VEDUTE DIRETTE - Cortile fra edifici appartenenti a proprietari diversi - Assenza di condominialità - Osservanza di distanze ex art. 905 c.c. - Necessità - Fondamento - Imposizione di servitù abusiva - Inapplicabilità dell'art. 1102 c.c. nei rapporti tra proprietà individuali e beni comuni - Non operatività del principio "nemini res sua servit".*

Nel caso di comunione di un cortile sito fra edifici appartenenti a proprietari diversi, 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., 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., in quanto i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finiti sono disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue o asservite; né può invocarsi, al fine di escludere la configurabilità di una servitù di veduta sul cortile di proprietà comune, il principio "nemini res sua servit", il quale trova applicazione soltanto quando un unico soggetto è titolare del fondo servente e di quello dominante e non anche quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro.

### **REVOCATORIA**

\* Cassazione, ordinanza 11 aprile 2022, n. 11654, sez. VI - 3 civile

*RESPONSABILITÀ CIVILE - RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA) - Atto dispositivo di bene gravato da ipoteca - Idoneità dello stesso ad integrare "eventus damni" - Modalità di valutazione del pregiudizio.*

L'azione revocatoria opera a tutela dell'effettività della responsabilità patrimoniale del debitore ma non produce effetti recuperatori o restitutori, al patrimonio del medesimo, del bene dismesso, tali da richiederne la libertà e capienza, poiché determina solo l'inefficacia dell'atto revocato e l'assoggettamento del bene al diritto del revocante di procedere ad esecuzione forzata sullo stesso; ne consegue che la presenza di ipoteche sull'immobile trasferito con l'atto oggetto di revoca non esclude, di per sé, un pregiudizio per il creditore chirografario (e, dunque, il suo interesse ad esperire tale azione), posto che le iscrizioni ipotecarie possono subire vicende modificate o estintive ad opera sia del debitore che di terzi. In tema di azione revocatoria ordinaria, l'esistenza di una ipoteca sul bene oggetto dell'atto dispositivo, ancorché di entità tale da assorbirne, se fatta valere, l'intero valore, non esclude la connotazione di quell'atto come *eventus damni* (presupposto per l'esercizio della azione pauliana), atteso che la valutazione tanto della idoneità dell'atto dispositivo a costituire un pregiudizio, quanto della possibile incidenza, sul valore del bene, della causa di prelazione connessa alla ipoteca, va compiuta con riferimento non al momento del compimento dell'atto, ma con giudizio prognostico proiettato verso il futuro, per apprezzare l'eventualità del venir meno, o di un ridimensionamento, della garanzia ipotecaria.

### **SOCIETÀ**

\* Cassazione, ordinanza interlocutoria 11 aprile 2022, n. 11600, sez. II civile

*SOCIETÀ - Società costituita in Italia e poi ricostituita in un altro Stato membro - Mantenimento del centro della sua attività nello Stato di partenza - Legge applicabile.*

È necessario richiedere alla Corte di giustizia di pronunciarsi, in via pregiudiziale, sulla seguente questione "Se gli articoli 49 e 54 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea ostino a che uno Stato membro, in cui è stata originariamente costituita una società (società a responsabilità limitata), applichi alla stessa le disposizioni di diritto nazionale relative al funzionamento e alla gestione della società qualora la società, trasferita la sede e ricostituita la società secondo il diritto dello Stato membro di destinazione, mantenga il centro della sua attività nello Stato membro di partenza e l'atto di gestione in questione incida in modo determinante sull'attività della società".

## TRIBUTI

\*Cassazione, ordinanza 19 aprile 2022, n. 12412, sez. V

*Imposta di registro - contraddittorio endoprocedimentale*

Il termine dilatorio di sessanta giorni previsto dall'articolo 12, comma 7, della legge 212/2000, la cui violazione determina la nullità dell'accertamento, si applica anche nel caso di contestazione di violazioni in tema di imposta di registro, giusta il richiamo di cui all'articolo 53 bis del Dpr 131/86.

**Cassazione, sentenza 8 aprile 2022, n. 11467, sez. V**

*Imposta sulle donazioni e successioni - Azioni o quote di società comprese nell'attivo ereditario - Determinazione della base imponibile ex art. 16, comma 1, lett. b), del d.lgs. n. 346 del 1990 - Risultante del bilancio - Prova di mutamenti successivi o della divergenza tra realtà e dato contabile contrario - Ammissibilità.*

In tema di imposta sulle donazioni e successioni, ai fini della determinazione della base imponibile relativamente ad azioni o quote di società comprese nell'attivo ereditario, ai sensi dell'art. 16, comma 1, lett. b) del d.lgs. n. 346 del 1990, in attuazione dei principi del giusto processo e della parità delle armi di cui all'art. 111 Cost., deve essere riconosciuta anche al contribuente, oltre che all'amministrazione finanziaria, la possibilità sia di offrire prova contraria rispetto al criterio legale del dato contabile risultante dal bilancio approvato, sia di provare la sussistenza di eventi sopravvenuti all'approvazione ed antecedenti al decesso, che abbiano mutato quei valori.

**Cassazione, ordinanza 8 aprile 2022, n. 11474, sez. V**

*Imposta ipotecaria e catastale - Base imponibile - Determinazione - Coincidenza con il valore assegnato ai fini dell'imposta di registro - Esclusione - Ragioni.*

Ai fini della determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta in caso di permuta, in applicazione del criterio di cui al combinato disposto dell'art. 2 del d.lgs. n. 347 del 1990 e dell'art. 43 del d.P.R. n. 131 del 1986, la base imponibile va individuata tenendo conto del valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta ipotecaria, a prescindere se quel valore coincide o meno con quello più alto ai fini dell'imposta di registro, in quanto, stante l'autonomia delle due imposte, oggetto del richiamo è il criterio del valore più alto, comune all'imposta di registro, ma non lo stesso valore attribuito ai fini di tale ultima imposta.

**Cassazione, sentenza 5 aprile 2022, n. 10891, sez. V**

*IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI - ACCERTAMENTO, LIQUIDAZIONE E RISCOSSIONE DELL'IMPOSTA - IN GENERE Criteri di deducibilità delle passività - Debiti contratti per l'acquisto di beni o di diritti non compresi nell'attivo ereditario - Deducibilità - Esclusione - Ragioni.*

In tema di imposta sulle successioni e donazioni, il regime di non deducibilità dei debiti contratti per l'acquisto di beni o di diritti non compresi nell'attivo ereditario, prevista dall'art. 22, comma 1, del d.lgs. n. 346 del 1990, si estende ai debiti contratti per l'acquisto di quote societarie che, in conseguenza della richiesta di esenzione dell'imposta di successione sul relativo trasferimento, ai sensi dell'art. 3 del medesimo decreto, non possono considerarsi comprese nell'attivo ereditario.

---

A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro