

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



12.05.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 18/2022

*(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)*

### EDILIZIA

\* Cassazione, ordinanza 14 aprile 2022, n. 12196, sez. II civile

*EDILIZIA - Demolizione con ricostruzione - Distanze - Normativa sopravvenuta - Applicabilità - Condizioni.*

In ogni caso di demolizione con ricostruzione - e quindi anche in presenza di aumento di volumetria nei casi consentiti dall'art. 3, lett. d), TUE - la costruzione deve rispettare le distanze preesistenti, sempre che non sia possibile la modifica dell'originaria area di sedime in modo da osservare quelle in vigore al momento della realizzazione del manufatto che sostituisce quello originario, ove legittimamente realizzato secondo i criteri individuati dall'art. 9 bis TUE.

La disciplina sopravvenuta può risultare - in singoli casi - più favorevole, consentendo la nuova costruzione nel rispetto delle distanze previgenti ove non sia possibile il rispetto di quella vigente al momento della costruzione mediante la modifica dell'area di sedime (sempre che ricorrano tutte le altre condizioni di legge).

Come chiarito dalla relazione ministeriale al decreto semplificazioni (D.L. n. 76 del 2020), l'art. 2, comma 1-ter, ha rimosso il vincolo del medesimo sedime e della medesima sagoma, stabilendo che, per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione disciplinati da un piano urbanistico che preveda un programma di rigenerazione urbana, la ricostruzione sia comunque consentita con la sola osservanza delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano lo scivolamento dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini stabiliti dal D.M. n. 1444 del 1968. In conclusione, il

giudice del rinvio, oltre a dover verificare se, in base alla disciplina locale, il regime delle ricostruzioni in vigore al momento della costruzione, si applicasse anche alle nuove costruzioni, dovrà valutare se la disciplina sopravvenuta in tema di distanze di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 2, comma 1 ter, risulti in concreto eventualmente più favorevole per la ricorrente, sempre che ne ricorrano le condizioni applicative: la nuova disciplina, se meno restrittiva, opera difatti anche per le costruzioni realizzate prima della sua entrata in vigore, onde non può disporsi la demolizione degli edifici, originariamente illeciti alla stregua delle precedenti norme, nei limiti in cui siano consentiti dalla normativa sopravvenuta, non essendosi formato - sul punto - il giudicato interno.

**\* TAR Veneto - Venezia, sentenza 12 aprile 2022, n. 550, sez. II**

**EDILIZIA E URBANISTICA - Comunicazione di inizio lavori asseverata – Fattispecie.**

Il cambio d'uso senza opere - che secondo il Comune, saldandosi agli atti precedenti, suggellerebbe il disegno elusivo - non avrebbe potuto, prima dell'avvento del d.l. n. 76/20, legittimamente essere né qualificato né eseguito come manutenzione straordinaria e con la CILA, avendo infatti solo il Decreto Semplificazioni introdotto tale possibilità, con una disciplina entrata in vigore in un momento successivo a quello in cui il disegno elusivo dovrebbe non solo essere stato elaborato, ma anche applicato.

L'attività oggetto di una CILA deve considerarsi legittima e conforme alla normativa statale, come alla disciplina pianificatoria comunale, vigente alla data di presentazione, trattandosi di una CILA ex articolo 6 *bis* DPR n. 380/01 relativa ad una manutenzione straordinaria, compatibile con le previsioni del PPIP (che danno rilevanza ai fini convenzionali unicamente a ipotesi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione), conforme alle destinazioni urbanistiche ammesse dal piano, e che non determina alcun nuovo e ulteriore carico urbanistico, in presenza di una serie di atti ciascuno dei quali legittimi e rispondenti alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti *ratione temporis*.

**Cassazione, sentenza 25 gennaio 2022, n. 2840, sez. III penale**

*EDILIZIA - COSTRUZIONE EDILIZIA - Condonò edilizio disciplinato dal d.l. n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, in legge n. 326 del 2003 - Nuova costruzione avente volumetria inferiore a mc. 3.000 realizzata da un unico soggetto - Pluralità di istanze di condono relative a distinte unità immobiliari aventi, ciascuna, volumetria non superiore a mc. 750 - Frazionamento artificioso - Sussistenza - Fattispecie.*

In tema di condono edilizio previsto dal d.l. 30 novembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, in legge 24 novembre 2003, n. 326, la presentazione di plurime istanze di sanatoria relative a distinte unità immobiliari, ciascuna di volumetria non eccedente i 750 mc., costituisce artificioso frazionamento della domanda, in caso di nuova costruzione di volumetria inferiore a 3.000 mc., la cui realizzazione sia ascrivibile ad un unico soggetto. (Fattispecie relativa a nuova costruzione avente volumetria complessiva di circa 2.200 mc., composta da quattro unità immobiliari, rispetto alla quale risultavano presentate, da soggetti diversi dall'autore dell'edificazione, due istanze di condono per unità di volumetria inferiore a 750 mc.).

## **NOTARIATO**

**Cassazione, ordinanza 31 marzo 2022, n. 10474, sez. II civile**

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Notaio - Redazione dell'atto - Doveri professionali anche non previsti dalla legge professionale - Sussistenza - Pattuito esonero dalle visure catastali - Ammissibilità quale clausola contrattuale giustificata da interesse della parte -*

*Violazione - Conseguenze - Fondamento - Buona fede oggettiva - Configurabilità del concorso colposo del danneggiato ex art. 1127 c.c. - Esclusione - Fattispecie.*

Il notaio, incaricato della redazione e autenticazione di un contratto di compravendita, non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, ma è tenuto a realizzare tutte le attività, preparatorie e successive, che, allo stato degli atti, garantiscano sia la serietà e la certezza dell'atto giuridico da rogare, sia il raggiungimento del suo scopo tipico e del risultato pratico perseguito dalle parti (come quelle di informazione, di consiglio o di dissuasione dalla stessa stipula dell'atto), tra le quali non rientra il pattuito esonero dal compimento delle visure catastali, in quanto costituente parte integrante del negozio, purché giustificato da concrete esigenze delle parti. Ne deriva che l'inosservanza di tali doveri, quand'anche non contemplati dalla legge professionale, determina l'insorgere di responsabilità contrattuale per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, trovando essi fondamento nella clausola generale di buona fede oggettiva, senza che possa configurarsi il concorso colposo del danneggiato ai sensi dell'art. 1227 c.c.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito per avere escluso la responsabilità contrattuale del notaio che aveva omesso di informare le parti dell'infrazionabilità del box parcheggio rispetto alla porzione pertinenziale, vincolo richiamato in precedenti atti notarili oltre che essere previsto dalla l. n. 112 del 1989).

## **PERTINENZE**

**\* Cassazione, ordinanza 22 aprile 2022, n. 12866, sez. II civile**

*CONTRATTI - Compravendita - Pertinenza assente dall'atto - Trasferimento della proprietà - Sussiste.*

In base al combinato disposto degli artt. 817 e 818 c.c. la relazione pertinenziale fra due cose determina automaticamente l'estensione alla pertinenza degli effetti degli atti o rapporti giuridici aventi ad oggetto la cosa principale, salvo che il rapporto strumentale sia cessato anteriormente all'atto concernente la cosa principale, ovvero da questo risulti espressamente la volontà del proprietario di escludere la pertinenza come oggetto dello stesso.

Gli accessori pertinentziali di un bene immobile devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita, essendo necessaria un'espressa volontà contraria per escluderli. Ne', ad escludere la cessione pro quota della comproprietà del cortile di pertinenza, in correlazione alla vendita dell'edificio principale, può rilevare, in senso chiaro ed univoco, il riconoscimento operato dai contraenti di un diritto di servitù di passaggio sul medesimo bene comune in favore dell'acquirente, potendo tale servitù trovare comunque giustificazione nell'intenzione di assicurare un vantaggio per la proprietà esclusiva dell'acquirente, eccedente i limiti del diritto di comproprietà ex art. 1102 c.c., posto a carico della comunione residua.

**\* Cassazione, ordinanza 19 aprile 2022, n. 12440, sez. II civile**

*Disciplina del rapporto di pertinenzialità tra bene principale e bene accessorio - vendita frazionata del bene principale.*

Poiché il rapporto pertinenziale postula, a norma dell'art. 817 c.c., la volontà dell'avente diritto di destinare durevolmente una cosa (bene accessorio) a servizio di un'altra (bene principale), nell'ipotesi di alienazione a soggetti diversi, per quote separate, del bene principale e della corrispondente parte del bene accessorio, la permanenza del suindicato rapporto è configurabile (nel concorso dei requisiti di cui citato art. 817 c.c., ed in difetto di una contraria volontà dei nuovi

aventi diritto) solo tra le frazioni concrete del bene principale e di quello accessorio attribuite al medesimo acquirente, i mentre la conservazione dell'originario vincolo fra i due beni, a carico di ciascuno degli altri acquirenti delle frazioni della pertinenza ed a favore di ciascuno degli acquirenti delle frazioni del bene principale, non può che conseguire all'assunzione degli obblighi di carattere personale od altra costituzione di servitù, anche non pattizie.

## SIMULAZIONE

**Cassazione, ordinanza 5 aprile 2022, n. 10933, sez. II civile**

CONTRATTI IN GENERE - SIMULAZIONE (NOZIONE) - PROVA - Simulazione relativa oggettiva - Prova del contratto dissimulato che avrebbe dovuto rivestire forma scritta "ad substantiam" - Mancanza di controdedichiarazione scritta - Confessione - Sufficienza - Esclusione - Fattispecie.

In tema di simulazione relativa oggettiva, ai fini della prova del contratto dissimulato che avrebbe dovuto rivestire forma scritta "ad substantiam", deve escludersi che la confessione possa supplire alla mancanza del requisito formale rappresentato dalla controdedichiarazione scritta, necessaria per il contratto diverso da quello apparentemente voluto.

(Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza della corte territoriale che, sulla base della confessione della parte, aveva ritenuto provata la dissimulazione di una *datio in solutum* immobiliare di cui non vi erano gli elementi nel contratto di compravendita immobiliare asseritamente simulato).

## SOCIETÀ

**Cassazione, sentenza 5 aprile 2022, n. 11040, sez. II civile**

*SOCIETÀ - TRASFORMAZIONE - EFFETTI - Trasformazione da s.n.c. a s.a.s. - Socio collettivista che diventa socio accomandante - Presunzione di consenso dei creditori, ex art. 2500 quinquies c.c., alla liberazione del nuovo socio accomandante dalla responsabilità illimitata per le obbligazioni sociali contratte prima della trasformazione - Applicabilità - Esclusione - Fondamento.*

Il secondo comma dell'art. 2500 quinquies c.c. prevede un'ipotesi di presunzione di consenso abdicativo del creditore nei confronti dei soci illimitatamente responsabili, che non può essere estesa oltre le ipotesi ivi espressamente contemplate di trasformazione da società di persone a società di capitali, comportando un atto di rinuncia ad un diritto nei confronti di un condebitore solidale con conseguente diminuzione della garanzia patrimoniale sottostante il credito. Ne consegue che la norma citata, nella parte in cui presume il consenso del creditore alla liberazione dei soci illimitatamente responsabili sulla base di un comportamento non oppositivo, non è suscettibile di interpretazione analogica e non può applicarsi anche all'ipotesi di trasformazione di una società di persone da società in nome collettivo a società in accomandita semplice.

**Cassazione, ordinanza 14 marzo 2022, n. 8120, sez. I civile**

*SOCIETÀ - FUSIONE - Scissione - Iscrizione dell'atto nel registro delle imprese - Effetti - Preclusione alla pronuncia di invalidità - Ratio - Portata - Determinazioni negoziali successive - Configurabilità.*

In tema di operazioni straordinarie, l'art. 2504 quater c.c. (richiamato anche per le scissioni dall'art. 2506 ter c.c.), secondo cui, una volta eseguita l'iscrizione dell'atto di fusione nel registro delle imprese, l'invalidità dello stesso non può più essere dichiarata, preclude la possibilità di far valere tanto i vizi dell'atto medesimo, quanto quelli relativi al procedimento di formazione ed alla iscrizione; tuttavia, tale preclusione, essendo finalizzata a preservare l'organizzazione societaria

nascente dall'operazione, non impedisce che le parti dell'accordo assumano diverse determinazioni negoziali in presenza di una modificazione dei valori patrimoniali presi in considerazione nel progetto di fusione o di scissione.

## SUCCESSIONI

**\* Cassazione, ordinanza 14 aprile 2022, n. 12259, sez. III civile**

*SUCCESSIONI - Accettazione tacita eredità - Voltura catastale - Decreto ingiuntivo - Natura - Sussiste - Diforme.*

A differenza della mera denuncia di successione, che ha valore esclusivamente fiscale, la voltura catastale ha invece rilievo sia agli effetti civili che a quelli catastali, ed è atto idoneo ad integrare un'accettazione tacita dell'eredità.

## TRASCRIZIONE

**\* Cassazione, sentenza 15 aprile 2022, n. 12387, sez. III civile**

*Trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale - Opponibilità ai terzi - Creditore ipotecario-*

Dall'introduzione dell'art. 155-quater c.c., l'assegnazione della casa coniugale è trascrivibile come tale e non agli effetti, non più previsti, dell'art. 1599 c.c., e perciò sarà opponibile solo se e quando trascritta.

L'art. 155-quater c.c., va interpretato nel senso che il provvedimento di assegnazione (come quello di revoca) non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base a un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione stesso, potendosi far vendere coattivamente l'immobile come libero.

**Cassazione, ordinanza 25 marzo 2022, n. 9742, sez. I civile**

*TRASCRIZIONE - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI - ORARIO D'UFFICIO - OBBLIGHI DEL CONSERVATORE - RIFIUTO O RITARDO DI RICEZIONE DEGLI ATTI - Procedimento ex art. 745 c.p.c. - Natura di giurisdizione volontaria - Fondamento - Conseguenze - Condanna alle spese - Ricorso per cassazione ex art. 111 Cost. - Ammissibilità - Ragioni.*

Il procedimento avverso il rifiuto del Conservatore dei registri immobiliari (oggi direttore dell'Agenzia del territorio) di eseguire una trascrizione, previsto dall'art. 745 c.p.c., cui rinvia l'art. 113 bis disp. att. c.c., ha natura di volontaria giurisdizione non contenziosa, avendo esso ad oggetto non la risoluzione di un conflitto di interessi, ma il regolamento, secondo la legge, dell'interesse pubblico alla pubblicità immobiliare, cosicché in esso non è ravvisabile una parte vittoriosa o soccombente, tanto che il presidente del tribunale si limita a "sentire" il Conservatore e il relativo provvedimento è insuscettibile di passare in giudicato; non può, pertanto, in tale procedimento, provvedersi alla condanna alle spese, che, se assunta, legittima al ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avendo tale pronuncia valenza decisoria.

## TRIBUTI

**Cassazione, ordinanza 29 aprile 2022, n. 13704, sez. V**

*Atto di assegnazione dell'immobile al socio di cooperativa costruttrice - Applicazione in misura fissa, ai sensi dell'art. 66, comma 6-bis, del d.l. n. 331 del 1993 - Fondamento.*

In tema di imposta di registro, l'atto di assegnazione di alloggio al socio di società cooperativa costruttrice va tassato in misura fissa, ai sensi dell'art. 66, comma 6-bis, lett. c), del d.l. n. 331 del 1993, conv. dalla l. n. 427 del 1993, non trovando applicazione il principio di alternatività tra imposta di registro ed IVA, come introdotto dall'art. 10, comma 8-bis, del d.P.R. n. 633 del 1972, nel testo vigente "ratione temporis".

#### **Cassazione, sentenza 11 aprile 2022, n. 11678, sez. V**

*Cessione di azienda - Responsabilità del cessionario per i debiti tributari del cedente - Disciplina di cui all'art. 2560 c.c. - Applicabilità - Condizioni - Onere della prova a carico del cessionario - Contenuto.*

In tema di responsabilità del cessionario del ramo di azienda per i debiti del cedente, il principio della inerenza del debito, desumibile dall'art. 2560 c.c., è applicabile anche ai debiti tributari a condizione che il contribuente provi che sia stato ceduto un ramo di azienda, inteso come entità economica organizzata in maniera stabile rispetto alla azienda principale, dotata di una sua autonomia funzionale; il contribuente è tenuto, altresì, a provare, tramite esibizione dei libri contabili nonché del certificato previsto dall'art. 14, comma 3, del d.lgs. n. 472 del 1997, che il debito tributario del quale viene preteso il pagamento non inerisce al ramo di azienda ceduto, ma è riconducibile ad altro ramo aziendale, rimasto di proprietà del cedente ovvero ceduto a terzi.

#### **\*Cassazione, ordinanza 22 marzo 2022, n. 9378, sez. V**

*Imposta di registro – pegno su quote – base imponibile*

Ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro sugli atti con i quali viene prestata garanzia personale o reale (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 43, lett. f)), nella nozione di "titoli" a tal fine indicata dalla legge non rientrano le quote di partecipazione in srl o in società personali, in quanto non equiparabili nè ai titoli di credito nè al denaro; ne consegue che, nel caso di pegno sulle stesse, la base imponibile va determinata non in ragione del loro valore nominale, ma secondo la regola generale della somma garantita.

#### **\*Cassazione, ordinanza 22 marzo 2022, n. 9377, sez. V**

*Imposta di registro – pegno su quote – base imponibile*

Ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro sugli atti con i quali viene prestata garanzia personale o reale (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 43, lett. f)), nella nozione di "titoli" a tal fine indicata dalla legge non rientrano le quote di partecipazione in srl o in società personali, in quanto non equiparabili nè ai titoli di credito nè al denaro; ne consegue che, nel caso di pegno sulle stesse, la base imponibile va determinata non in ragione del loro valore nominale, ma secondo la regola generale della somma garantita.

---

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

## 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  
Claudia Petraglia

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](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

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