

19.05.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 19/2022

*(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)*

COMUNIONE

*** Cassazione, sentenza 17 maggio 2022, n. 15889, SS.UU. civili**

Comunione legale - Scioglimento - Divisione - Comunione de residuo - Dopo la separazione - Quote dell'azienda - Diritto di credito.

Nel caso di impresa riconducibile ad uno solo dei coniugi costituita dopo il matrimonio, e ricadente nella cd. comunione *de residuo*, al momento dello scioglimento della comunione legale, all'altro coniuge spetta un diritto di credito pari al 50% del valore dell'azienda, quale complesso organizzato, determinato al momento della cessazione del regime patrimoniale legale, e al netto delle eventuali passività esistenti alla medesima data.

CONDOMINIO

*** Cassazione, ordinanza 28 aprile 2022, n. 13317, sez. II civile**

CONDOMINIO - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - Cortile - Luci e vedute - Aperture - Natura - Legittimità - Sussiste - Conforme.

I cortili (e, successivamente all'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, le aree destinate a parcheggio) rientrano, salvo una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, tra le parti comuni dell'edificio e la loro trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse a beneficio soltanto di alcuni condomini, sebbene possa incidere sulla regolamentazione del loro uso, non ne comporta, sotto il profilo dominicale, una sottrazione al regime della condominialità.

In tema di condominio, l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., considerato che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva. In proposito, l'indagine del giudice di merito deve essere indirizzata a verificare esclusivamente se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dal citato art. 1102, e, quindi, se non ne sia stata alterata la destinazione e sia stato consentito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo i loro diritti: una volta accertato che l'uso del bene comune sia risultato conforme a tali parametri deve, perciò, escludersi che si sia potuta configurare un'innovazione vietata.

Cassazione, ordinanza 14 aprile 2022, n. 12202, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - SOPRAELEVAZIONE - INDENNIZZO - Colonna d'aria sovrastante al lastrico solare - Oggetto di diritti autonomi rispetto al lastrico solare - Esclusione - Obbligo di corresponsione dell'indennizzo a fronte delle sopraelevazioni sul lastrico - Sussistenza.

In tema di condominio, la proprietà della colonna d'aria (cioè lo spazio sovrastante il lastrico solare), non costituendo oggetto di diritti e quindi di proprietà autonoma rispetto a quella del lastrico solare, va intesa come il diritto del proprietario di quest'ultimo di utilizzare tale spazio mediante sopraelevazione; ciò peraltro non comporta l'esonero dall'obbligo di corrispondere agli altri condòmini l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c., salvo che non vi sia rinuncia a quest'ultima da parte di tutti i proprietari dei piani sottostanti.

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - SOPRAELEVAZIONE - INDENNIZZO Art. 1127 c.c. - Sopraelevazione - Nozione - Trasformazione di locali preesistenti sul lastrico solare e aumenti di volumetria - Sussistenza - Fondamento.

La sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c. si configura non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma altresì nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale trasformi locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, indipendentemente dall'altezza del fabbricato, atteso che l'indennità prevista dalla norma trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva.

MEDIAZIONE

Cassazione, ordinanza 8 aprile 2022, n. 11443, sez. II civile

MEDIAZIONE - PROVVISORIO - Mediazione - Diritto alla provvigione - Rapporto tra attività del mediatore e conclusione dell'affare - Nesso causale - Fattispecie.

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, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, 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.

(Affermando tale principio, la S.C. ha dato rilievo causale all'intervento del mediatore che aveva posto in relazione i contraenti e fatto visitare l'immobile agli interessati i quali, dopo alcuni mesi dalla visita ed una volta rifiutata una prima offerta di acquisto, avevano collocato dei bigliettini nelle cassette postali di tutti i condòmini così da riaprire le trattative e giungere all'acquisto dell'unità immobiliare, sia pure per un prezzo inferiore a quello inizialmente richiesto).

Cassazione, ordinanza 6 aprile 2022, n. 11127, sez. II civile

MEDIAZIONE - PROVVISORIO - Diritto del mediatore alla provvigione - Condizione - Conclusione dell'affare - Nozione - Identità dell'affare proposto con quello concluso - Sostituzione parziale delle parti originarie - Rilevanza - Esclusione - Fondamento.

Il diritto del mediatore alla provvigione consegue non alla conclusione del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché

diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti: pertanto, la condizione perché il predetto diritto sorga è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione finale, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale, e la conclusione dell'affare sia collegabile al contatto determinato dal mediatore tra le parti originarie, che sono tenute al pagamento della provvigione.

MEDIAZIONE - PROVVIGIONE - Mediatore - Provvigione - Determinazione in assenza di specifica previsione - Fonti di integrazione - Usi normativi e in subordine equità - Fondamento.

In tema di mediazione, la misura della provvigione dovuta al mediatore è determinata dal giudice solo in assenza di specifica previsione delle parti, secondo le fonti di integrazione previste in ordine successivo dall'art. 1755, comma 2, c.c.; di conseguenza, la mancata prova degli usi normativi non comporta, per ciò solo, il rigetto della domanda, dovendosi ricorrere al criterio subordinato dell'equità.

MUTUO

Cassazione, ordinanza 8 aprile 2022, n. 11437, sez. II civile

MUTUO - ESTINZIONE - RESTITUZIONE DELLA COSA - TERMINE - Mutuo senza indicazione del termine - Diritto del creditore di esigere immediatamente l'adempimento - Insolvenza del debitore - Necessità di preventiva fissazione giudiziale del termine - Non sussiste.

In tema di mutuo senza indicazione del termine, sussiste il diritto del creditore di esigere immediatamente l'adempimento restitutorio da parte del mutuatario, laddove quest'ultimo sia divenuto insolvente, risultando invece superflua la preventiva fissazione giudiziale del termine per l'adempimento.

NOTARIATO

*** Cassazione, sentenza 3 maggio 2022, n. 13857, sez. II civile**

PROFESSIONISTI - Deontologia professionale - Notai - Doveri di adeguamento - Conseguimento del risultato - Mancanza - Violazione del codice deontologico - Configurabilità.

Il cosiddetto dovere di adeguamento di cui all'art. 47 della legge notarile, che si sostanzia nel compimento di tutte le attività necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, in vista del quale il notaio deve porre in essere, in modo effettivo e sostanziale, tutti i comportamenti necessari per l'indagine sulla volontà delle parti e per la direzione della compilazione dell'atto nel modo più congruente alla accertata volontà delle parti, comporta che l'atto redatto dal notaio garantisca la parte, assicurando la serietà e la certezza degli atti giuridici.

PROPRIETÀ

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

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - COSTRUZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - Nuova costruzione realizzata in sostituzione di precedente - Aumento di volumetria del nuovo manufatto - Conseguenze in tema di distanze legali - Applicabilità all'intero manufatto della normativa sulle "nuove costruzioni" - Condizioni - Espressa previsione contenuta nello "jus

supervenienti” - Mancanza di tale previsione - Applicazione alle sole parti del manufatto non corrispondenti al vecchio edificio - Sussistenza.

Nell'ambito delle opere edilizie, in caso di demolizione di un edificio preesistente e successiva ricostruzione, comportante un aumento di volumetria, il manufatto nel suo complesso è sottoposto alla disciplina in tema di distanze, vigente al tempo della sua edificazione, solo ove lo strumento urbanistico rechi una norma espressa, con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni siano estese anche alle ricostruzioni; in mancanza di tale previsione, il manufatto va considerato come nuova costruzione solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario e la demolizione va disposta non integralmente, ma esclusivamente per i volumi eccedenti, da accertare in concreto.

Cassazione, sentenza 5 aprile 2022, n. 11048, sez. II civile

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - NORME DI EDILIZIA - POSIZIONI SOGGETTIVE DEL PRIVATO - Regolamenti comunali - Vincoli di altezza in base al distacco tra prospetti - Criteri di misurazione dell'altezza.

Al fine di verificare se siano rispettati i vincoli di altezza fissati dai regolamenti edilizi quando l'entità del distacco tra fabbricati sia stabilita in rapporto all'altezza delle costruzioni che si fronteggiano, l'altezza da prendere in considerazione è quella dei prospetti che delimitano il distacco e deve essere misurata avendo riguardo al livello del suolo (anche con riferimento a quello di eventuali piani interrati) dei prospetti medesimi, dovendosi, in caso di fabbricati con prospetti su più fronti a quote diverse, aver riguardo, in particolare, all'altezza di ciascun prospetto.

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - Distanze tra fabbricati - Art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 - Interpretazione.

In materia di distanze tra fabbricati, l'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 va interpretato nel senso che la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso in cui una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di detta distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, benché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta, con la conseguenza che il rispetto della distanza minima è dovuto pure per i tratti di parete parzialmente privi di finestre.

RAPPRESENTANZA

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

CONTRATTI IN GENERE - RAPPRESENTANZA - CONTRATTO CONCLUSO DAL RAPPRESENTANTE - CONTRATTO CON SÉ STESSO.

In tema di conflitto di interessi, la predeterminazione del contenuto del contratto e la specifica autorizzazione del rappresentato sono elementi richiesti unicamente dall'art. 1395 c.c. per la validità del contratto che il rappresentante conclude con sé stesso, quali cautele previste in via alternativa dal legislatore per superare la presunzione legale circa l'esistenza connaturale, in tal caso, del conflitto medesimo, attesa l'identità tra la persona del rappresentante e dell'altro contraente, mentre non rilevano ai fini dell'annullabilità del contratto concluso dal rappresentante in conflitto di interessi con il rappresentato, ex art. 1394 c.c..

REVOCATORIA

*** Tribunale di Tempio Pausania, sentenza 13 aprile 2022, n. 136, sez. fallimentare**

PROCEDURE CONCORDSUALI - FALLIMENTO - Azione revocatoria fallimentare - Revoca della vendita dei beni dell'imprenditore poi fallito entro un anno - Eventus damni - In re ipsa - Sussiste - Conseguenze.

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.

SERVITÙ

Cassazione, sentenza 5 aprile 2022, n. 11054, sez. II civile

SERVITÙ - PREDIALI - ESTINZIONE - PRESCRIZIONE - Servitù - Prediali - Estinzione - Prescrizione - In genere - Mancato esercizio della servitù per almeno un ventennio da parte del titolare - Eccezione di prescrizione della servitù - Natura - Onere probatorio.

In tema di prescrizione delle servitù per non uso, la ripartizione dell'onere della prova va risolto applicando il generale principio secondo cui la prova dei fatti su cui l'eccezione si fonda deve essere fornita da chi l'ha proposta, con la dimostrazione che il titolare della servitù non l'ha esercitata per almeno un ventennio.

SUCCESSIONI

*** Cassazione, ordinanza 29 aprile 2022, n. 13530, sez. II civile**

SUCCESSIONI - Testamento olografo - Legato in sostituzione di legittima - Rinuncia al legato - Nel corso della causa di riduzione - Ammissibilità - Limite temporale - Spedizione della lite a sentenza.

La rinuncia al legato sostitutivo della legittima, fatto salvo il requisito della forma scritta quando il legato ha per oggetto beni immobili, può risultare da atti univoci compiuti dal legatario, implicanti necessariamente la volontà di rinunciare al legato.

Atto univoco non è la sola dichiarazione di rifiutare le disposizioni testamentarie, in quanto lesive dei diritti dei legittimari, non potendosi negare *a priori* a siffatta dichiarazione il significato proprio di una mera riserva di chiedere soltanto l'integrazione della legittima, ferma restando l'attribuzione del legato. Non è atto univoco della volontà di rinunciare al legato sostitutivo neanche la proposizione dell'azione di riduzione, essendo ipotizzabile un duplice intento del legittimario di conseguire il legato e di conseguire la legittima.

Il legato sostitutivo rimane soggetto alla norma generale dell'art. 649 c.c., per cui il legato si acquista immediatamente all'apertura della successione, senza bisogno di accettazione, salva tuttavia la facoltà di rinunciarvi. L'incompatibilità, secondo l'intento del legislatore, della vocazione a titolo

particolare con diritto alla quota riservata viene sanzionata subordinando la vocazione a titolo universale al rifiuto del legato. La domanda di riduzione sarà così respinta se il legittimario, prima della spedizione della causa a sentenza, non dichiara di rinunciare al legato o, se si tratti di legato di immobili, non fornisca la prova di averlo rinunciato con la forma dovuta. Il fatto che l'acquisto del legato avvenga automaticamente non vuol dire che l'accettazione sia inutile o irrilevante. Con l'accettazione, infatti, il legatario fa definitivamente proprio il beneficio del legato e ciò si traduce nella definitività giuridica dell'acquisto, rendendo del tutto irrilevante una successiva rinuncia.

La rinuncia al legato sostitutivo, intervenuta nel corso della causa di riduzione, non è mai tardiva in senso squisitamente temporale, potendo la rinuncia utilmente intervenire prima della spedizione della causa a sentenza, ma al limite irrilevante, in presenza di una precedente accettazione, espressa o tacita, che avesse consumato la facoltà di rinuncia del legatario.

A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro