

## SETTORE STUDI

---

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



16.06.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 22/2022

(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)

### BENI

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

*BENI - PERTINENZE, DIFFERENZE DALLE COSE COMPOSTE - REGIME - ACCESSORIETA' E SEPARAZIONI (ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE) - Accessori pertinenziali - Inclusione nel trasferimento del bene immobile - Mancata indicazione nell'atto di compravendita - Irrilevanza - Espressa volontà della loro esclusione - Necessità - Riconoscimento, nell'atto, del diritto di servitù di passo sulla pertinenza - Idoneità ad escludere la stessa dal trasferimento - Insussistenza - Fondamento - Fattispecie.*

Gli accessori pertinenziali 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, senza che possa in tal senso interpretarsi il riconoscimento, in capo all'acquirente, di una servitù di passaggio sulla comproprietà del bene accessorio (nella specie un cortile), potendo essa giustificarsi nell'intenzione di assicurare un vantaggio per la proprietà esclusiva dell'acquirente, eccedente i limiti di comproprietà ex art. 1102 c.c., posto a carico della comunione residua.

### CONDOMINIO

\* Cassazione, ordinanza 16 maggio 2022, n. 15613, sez. II civile

*CONDOMINIO - Assemblea - Area comune - Parcheggio - Riassegnazione posti auto - Delibera - Unanimità - Criteri - Legittimità - Difforme.*

E' consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2, individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene. Una siffatta delibera mantiene, invero, un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.

La regolamentazione dell'uso della cosa comune ai fini della individuazione dei posti auto, in assenza dell'unanimità, deve comunque seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art. 1102 c.c., il quale impedisce che possa essere riconosciuto soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene.

La delibera non può invece validamente contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini.

## **DIVISIONE**

**\* Cassazione, ordinanza 5 maggio 2022, n. 14193, sez. II civile**

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - Dispensa dalla collazione - Conseguenze - Sottrazione del bene donato alla riunione fittizia - Esclusione.*

La dispensa dalla collazione exonera il donatario dal conferimento, ma non importa l'esclusione del bene donato dalla riunione fittizia ai fini della determinazione della porzione disponibile.

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - Calcolo della quota di disponibile - Riunione fittizia di tutte le donazioni effettuate - Necessità - Qualità del donatario - Irrilevanza.*

Ai fini del calcolo della quota disponibile ai sensi dell'art. 556 c.c., sono sempre assoggettate a riunione fittizia tutte le donazioni, a chiunque fatte, indipendentemente dalla qualità di congiunto, erede o di estraneo del donatario.

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - Riunione fittizia - Necessità - Solo ai fini dell'azione di riduzione - Esclusione - Necessità anche ai fini della determinazione del valore della disponibile - Sussistenza.*

La riunione fittizia, prevista dall'art. 556 c.c., non è legata solo all'esperimento dell'azione di riduzione, ma è operazione necessaria, nel concorso di eredi legittimari, ogni qual volta sia rilevante stabilire quale sia il valore della disponibile lasciata genericamente dal testatore ad uno di essi.

## FAMIGLIA

### Cassazione, ordinanza 20 aprile 2022, n. 12611, sez. II civile

*FAMIGLIA - MATRIMONIO - SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI - EFFETTI - ABITAZIONE - Art. 6, comma 6, l. n. 898 del 1970 - Estensione alla separazione personale - Provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario - Opponibilità, ancorché non trascritto, al terzo acquirente, compreso il creditore ipotecario - Condizioni - Adozione anteriore all'atto di acquisto del terzo - Necessità.*

Ai sensi dell'art. 6, sesto comma, della l. n. 898 del 1970 (nel testo sostituito dall'art. 11 della l. n. 74 del 1987) in vigore "ratione temporis" - dettato con riguardo al procedimento di divorzio e applicabile anche in tema di separazione personale dei coniugi - il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente solo a condizione che sia stato adottato anteriormente all'atto di acquisto da parte del terzo, ivi compreso il creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente al provvedimento di assegnazione.

## NEGOZI FIDUCIARI

### Cassazione, sentenza 27 aprile 2022, n. 13143, sez. Unite civili

*NEGOZI GIURIDICI - FIDUCIARI - Conferimento di capitali a società fiduciarie di cui alla l. n. 1966 del 1939 - Rapporto di mandato senza rappresentanza - Sussistenza - Conseguenze - Inadempimento per cattiva gestione del capitale conferito - Inadempimento dell'organo di vigilanza (MISE) - Solidarietà ex art. 2055 c.c. - Configurabilità.*

In caso di capitali conferiti a società fiduciarie di cui alla l. n. 1966 del 1939, lo strumento giuridico utilizzato per l'adempimento è quello del mandato fiduciario senza rappresentanza finalizzato alla mera amministrazione dei capitali medesimi, salva rimanendo la proprietà effettiva di questi in capo ai mandanti; conseguentemente la società fiduciaria che abbia mal gestito il capitale conferito, e che non sia quindi in grado di riversarlo ai mandanti perché divenuta insolvente, risponde sempre ed essenzialmente del danno correlato all'inadempimento del mandato e alla violazione del patto fiduciario, e la relativa obbligazione, quand'anche azionata mediante l'insinuazione concorsuale, e quand'anche parametrata all'ammontare del capitale conferito e perduto, è sempre un'obbligazione risarcitoria da inadempimento del mandato, la quale concorre ai sensi dell'art. 2055 c.c. con quella dell'organo chiamato ad esercitare l'attività di vigilanza (Ministero dello Sviluppo Economico).

## NOTARIATO

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

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Attività notarile - Responsabilità disciplinare - Violazione dell'art. 47 L.N. - Consistenza - Fattispecie.*

Il notaio è obbligato a svolgere di persona, in modo effettivo e sostanziale, tutte le attività necessarie per l'indagine sulla volontà delle parti, al fine di dirigere la compilazione dell'atto nel modo più congruente rispetto a tale accertamento, sicché è soggetto a sanzione disciplinare nel

caso in cui, richiesto di stipulare un atto di liberalità, stipuli di fatto una compravendita con contestuale remissione del debito del prezzo da parte del venditore, senza avvertire le parti degli eventuali rischi in termini di stabilità dell'atto e di certezza giuridica degli effetti conseguiti.

## PROPRIETA'

\* **Cassazione, ordinanza 20 maggio 2022, n. 16356, sez. II civile**

*Atto di permuta non trascritto – Non rilevanza ai fini della determinazione dei confini tra fondi.*

L'atto di permuta non trascritto e non eseguito è inopponibile alle parti e non è utilizzabile ai fini della regolamentazione dei confini, dovendo, invece, attribuirsi rilevanza, nell'accertamento del confine tra due fondi limitrofi costituenti lotti separati di un appezzamento originariamente unico, ai tipi di frazionamento allegati ai singoli atti di acquisto e nel caso in cui i dati sul confine siano discordanti e gli acquisti siano stati effettuati in tempi diversi al confine indicato nel tipo di frazionamento allegato al titolo di acquisto formatosi e trascritto in epoca più risalente.

## RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI

\* **Cassazione, sentenza 12 maggio 2022, n. 15169, sez. III civile**

*FAMIGLIA – MATRIMONIO - Accordi patrimoniali fra coniugi - Separazione consensuale - Divorzio coniunto - Cessione di immobili tra coniugi - Azione di simulazione - Azione revocatoria - Esperibilità - Sussiste.*

La sentenza di divorzio su domanda congiunta (o su conclusioni concordi) ha effetto dichiarativo con riferimento agli accordi patrimoniali; ciò significa che l'accordo vive nel mondo del diritto solo quale atto di autonomia negoziale del quale la sentenza si limita a prendere atto in quanto non ostante al fine della nuova configurazione dello status e della disciplina dei rapporti degli ex coniugi. Pertanto, tali accordi conservano la natura di atto contrattuale privato frutto della libera determinazione delle parti anche dopo la sentenza, e come tali, vivono nel mondo del diritto in ragione e nei limiti di tale loro natura rimanendo, quindi, soggetti anche agli ordinari rimedi impugnatori negoziali a tutela delle parti stesse del contratto e dei terzi.

## REATI CONTRO IL PATRIMONIO

**Cassazione, sentenza 13 aprile 2022, n. 14325, sez. II penale**

*REATI CONTRO IL PATRIMONIO - DELITTI - ESTORSIONE - Pretesa contrattuale "contra ius" - Minaccia - Sussistenza - Condizioni - Fattispecie in tema di trascrizione di contratto preliminare di compravendita.*

Integra il reato di estorsione la pretesa contrattuale azionata in giudizio per scopi eccentrici rispetto a quelli per cui il diritto è riconosciuto e tutelato, o comunque non dovuti nell'"an" o nel "quantum", onde conseguire un profitto "contra ius".

(Fattispecie relativa a trascrizione di domanda giudiziale ex art. 2932 cod. civ. concernente un preliminare di compravendita immobiliare, già in precedenza consensualmente risolto, effettuata per ottenere il pagamento di un'ingente somma di denaro non dovuta, unitamente al trasferimento di altro immobile di notevole valore, in cambio della rinuncia all'azione civile, in cui la Corte ha ritenuto sussistente il "fumus" di tale delitto nella forma tentata).

## SOCIETA'

## Cassazione, ordinanza 28 aprile 2022, n. 13265, sez. II civile

*SOCIETA' - DI PERSONE FISICHE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SOCIETA' SEMPLICE - SCIOLIMENTO DEL RAPPORTO SOCIALE LIMITATAMENTE A UN SOCIO - MORTE DEL SOCIO - Società di persone - Morte del socio - Costituzione per testamento del diritto di usufrutto sulla quota - Ammissibilità - Condizioni dettate dall'art. 2284 c.c. - Continuazione della società con gli eredi in seguito ad accordo tra socio superstite e erede del socio defunto - Necessità - Mancata continuazione e liquidazione della quota - Realizzazione del diritto sulle somme liquidate sulla partecipazione del socio defunto.*

In tema di società di persone, la costituzione per testamento dell'usufrutto sulla quota del socio defunto incontra i limiti previsti dall'art. 2284 c.c., che attribuisce agli eredi del socio il diritto alla liquidazione della quota salvo che i soci superstiti non preferiscano sciogliere la società o continuare con gli eredi stessi, qualora vi acconsentano; pertanto, la costituzione dell'usufrutto sulla quota del socio defunto si avrà soltanto in caso di continuazione della società con gli eredi, mentre in caso di liquidazione della quota, il diritto si realizza sulle somme ricavate dalla liquidazione della partecipazione del socio defunto.

## SUCCESSIONI

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

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - DIRITTI RISERVATI AI LEGITTIMARI - Legato in sostituzione di legittima - Rinuncia - Modalità - Univocità dell'atto - Rilevanza a tal fine della proposizione dell'azione di riduzione - Esclusione - Rinuncia quando è in corso la causa di riduzione - Tardività - Insussistenza.*

La rinuncia al legato in sostituzione di legittima, fatta salva la forma scritta quando il legato abbia per oggetto beni immobili, ben può risultare da atti univoci compiuti dal legatario, implicanti necessariamente la volontà di rinunciare al legato, tra i quali non rientra la proposizione dell'azione di riduzione, ben potendo ipotizzarsi un duplice intento del legittimario di conservare il legato conseguendo anche la legittima, cosicché la rinuncia al legato sostitutivo, intervenuta nel corso della causa di riduzione, non è tardiva in senso strettamente temporale, potendo la stessa utilmente avere luogo anche prima della spedizione della causa a sentenza.

### Cassazione, ordinanza 28 aprile 2022, n. 13266, sez. II civile

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - INDEGNITA' DI SUCCEDERE - Indeginità a succedere - Delitto di abbandono anche aggravato dall'evento morte - Sussumibilità nella fattispecie ex art. 463, n. 2, c.c. - Esclusione - Fondamento - Volontà di cagionare la morte - Sussumibilità nella fattispecie ex art. 463 n. 1 c.c. - Sussistenza.*

Il delitto di abbandono di minore o di persona incapace (art. 591 c.p.), anche nella sua forma aggravata dall'evento morte (art. 591, comma 3, c.p.), non può a priori farsi rientrare fra le ipotesi di indegnità a succedere previste dall'art. 463, n. 2, c.c., atteso che la legge penale non dichiara applicabili, a tale fattispecie criminosa, le disposizioni sull'omicidio; nondimeno, qualora l'abbandono sia stato realizzato con la volontà di cagionare la morte del soggetto passivo del reato, ovvero il soggetto agente si sia rappresentato tale evento come probabile o possibile conseguenza della propria condotta, accettando il rischio implicito della sua verificazione, il fatto può farsi rientrare nelle ipotesi previste dall'art. 463, n. 1, c.c.

## TITOLI DI CREDITO

\* Cassazione, sentenza 16 maggio 2022, n. 15580, sez. II civile

*Opponibilità al giratario del titolo delle eccezioni derivanti da rapporti extracartolari intercorsi con il girante.*

Ai sensi dell'art. 1993 c.c., comma 2, ai fini della opponibilità da parte del debitore al giratario del titolo delle eccezioni derivanti da rapporti extracartolari intercorsi con il girante e con i precedenti possessori, non occorre la volontà comune di detti soggetti di danneggiare il debitore, ma è sufficiente che il giratario abbia acquistato il titolo con tale intenzione, al fine di privare il debitore di quelle eccezioni, di carattere personale, che avrebbe potuto opporre al precedente possessore.

## TRASCRIZIONE

\* Cassazione, sentenza 16 maggio 2022, n. 15495, sez. II civile

*Nota di trascrizione recante errori - Incertezza sugli elementi del rapporto cui essa si riferisce - Invalidità.*

In tema di trascrizione, ai sensi dell'art. 2665 c.c., l'omessa indicazione dei dati catastali degli immobili - e a "fortiori" l'indicazione di dati catastali non corretti - determina l'invalidità della relativa nota di trascrizione solo se induca incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto cui essa inerisce e sempre che non sia consentito individuare, senza possibilità di equivoci, gli elementi essenziali del contratto.

(Invero, nel caso in esame, la Corte d'appello, con giudizio di merito in questa sede non sindacabile, ha spiegato che, pur tenuto conto di quanto esplicitato al quadro "D", l'incertezza permaneva. In definitiva trattavasi d'una incertezza non risolvibile attraverso l'analisi intrinseca della trascrizione e, perciò, invalidante. Invero, la disciplina della trascrizione persegue lo scopo di favorire le attività negoziali soggette a trascrizione, assegnando al terzo contraente l'onere di verificare la titolarità e libertà del bene di cui si tratta limitandosi a esaminare la trascrizione a danno del dante causa ed esonerandolo, per contro, d'ogni ulteriore indagine conoscitiva e, a maggior ragione, esplorativa, implicante fonti di sapere estrinseche).

## TRIBUTI

Cassazione, ordinanza 18 maggio 2022, n. 15905, sez. V

*Piccola proprietà contadina - Decadenza dai benefici - Esclusione della decadenza nei casi di cui all'art. 11 del d.lgs. n. 228 del 2011 - Società di persone e di capitali - Applicabilità - Condizioni.*

In tema di agevolazioni di cui alla piccola proprietà contadina, l'esclusione della decadenza dai benefici, ai sensi dell'art. 11 del d.lgs. n. 228 del 2001, opera anche nelle ipotesi in cui l'affitto o la vendita vengano effettuate a favore di una società, sia essa di persone che di capitali, il cui oggetto sociale sia riconducibile all'art. 2135 c.c., e che abbia una compagine societaria composta esclusivamente da soci legati da rapporto coniugale, di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo, con l'originario beneficiario dell'agevolazione.

---

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)