

23.06.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 23/2022

*(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)*

ARBITRATO

Cassazione, sentenza 6 maggio 2022, n. 14405, sez. II civile

ARBITRATO - LODO (SENTENZA ARBITRALE) - IMPUGNAZIONE - PER NULLITÀ - Lodo arbitrale - Omeso rilievo d'ufficio di una nullità di protezione - Vizio deducibile con l'impugnazione del lodo - Sussistenza - Fondamento - Fattispecie.

In tema di impugnazione di lodo arbitrale, gli arbitri hanno l'obbligo di segnalare alle parti l'esistenza di una nullità c.d. di protezione e, qualora gli stessi non pongano in essere tale segnalazione, questa deve essere compiuta dal giudice statale adito in sede di impugnazione del lodo, in quanto la mancata segnalazione della nullità di protezione è motivo di impugnazione, ai sensi dell'art. 829, comma 3, c.p.c., attenendo la disposizione che commina tale forma di nullità all'ordine pubblico comunitario.

(Nella specie, la S.C. ha ritenuto che gli arbitri siano tenuti a segnalare la nullità di protezione derivante dalla violazione dell'art. 2 del d.lgs. n. 122 del 2005, che impone al costruttore l'obbligo di rilasciare e consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme riscosse, e che tale omissione sia deducibile in sede di impugnazione del lodo)

CONDOMINIO

*** Cassazione, ordinanza 26 maggio 2022, n. 17159, sez. II civile**

CONDOMINIO - Trasformazione di negozi in condominio - Regolamento condominiale - Mancanza di un divieto ad hoc - Ammissibilità - Motivi.

Le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione.

Può ritenersi che un regolamento condominiale ponga limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, in quanto le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Non appaga, pertanto, l'esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio la formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio operata non mediante elencazione delle attività vietate, ma mediante generico riferimento ai pregiudizi che si ha

intenzione di evitare (quali, ad esempio, l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione, semmai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare.

L'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, enunciati in modo chiaro ed esplicito, è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

CONTRATTI

*** Cassazione, ordinanza 31 maggio 2022, n. 17568, sez. III civile**

RESPONSABILITÀ CIVILE - Contratti - Frutto di estorsione - Nullità - Sussiste.

Il contratto stipulato per effetto diretto del reato di estorsione è affetto da nullità ai sensi dell'art. 1418 c.c., rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, in conseguenza del suo contrasto con norma imperativa, dovendosi ravvisare una violazione di disposizioni di ordine pubblico in ragione delle esigenze d'interesse collettivo sottese alla tutela penale, in particolare l'inviolabilità del patrimonio e della libertà personale, trascendenti quelle di mera salvaguardia patrimoniale dei singoli contraenti perseguite dalla disciplina sull'annullabilità dei contratti.

CONTRATTO PRELIMINARE

*** Cassazione, ordinanza 8 giugno 2022, n. 18392, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Diffida ad adempiere - Risoluzione del contratto - Successivo esercizio del diritto di recesso - Ammissibilità - Esclusione.

Conseguita attraverso la diffida ad adempiere la risoluzione di un contratto cui è acceduta la prestazione di una caparra confirmatoria, l'esercizio del diritto di recesso è definitivamente precluso e la parte non inadempiente che limiti fin dall'inizio la propria pretesa risarcitoria alla ritenzione della caparra (o alla corresponsione del doppio di quest'ultima), in caso di controversia, è tenuta ad abbinare tale pretesa ad una domanda di mero accertamento dell'effetto risolutorio.

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA

Cassazione, ordinanza 5 maggio 2022, n. 14199, sez. II civile

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - COOPERATIVE EDILIZIE - Cooperativa edilizia a contributo erariale - Periodo intercorrente tra il primo mutuo concluso dall'assegnatario e il riscatto totale dell'edificio in seguito agli ammortamenti dei mutui erogati agli assegnatari - Sussistenza di un condominio "speciale" - Potere di amministrazione in capo alla società cooperativa - Sussistenza - Cessazione di tale potere - Allo scadere degli ammortamenti dei mutui erogati.

In tema di cooperative a contributo erariale, ex artt. 201 ss. del r.d. n. 1165 del 1938, nella fase intercorrente tra la stipula del mutuo individuale (che determina l'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio) e il momento in cui tutti gli alloggi sono riscattati a seguito dell'ammortamento dei mutui erogati agli assegnatari, si configura un condominio speciale, la cui disciplina è dettata non già dagli artt. 1117 e ss. c.c., bensì dalle norme del r.d. n. 1165 del 1938; ne consegue che nel suddetto periodo, i contributi per le opere di manutenzione ed il funzionamento dei servizi comuni devono essere versati alla cooperativa stessa, e, per essa, al suo legale rappresentante. Tale potere gestorio dell'immobile, in capo alla cooperativa, cessa con l'estinzione

del mutuo frazionato, che condiziona il riscatto dell'immobile e la costituzione del condominio ordinario.

NOTARIATO

Cassazione, sentenza 5 maggio 2022, n. 14250, sez. II civile

IMPUGNAZIONI CIVILI - IMPUGNAZIONI IN GENERALE - INTERESSE ALL'IMPUGNAZIONE - Notai - Sospensione cautelare inflitta dalla commissione regionale di disciplina - Rigetto del reclamo davanti alla Corte d'appello - Ricorso per cassazione - Posteriore all'irrogazione di una sospensione in sede disciplinare di merito per un periodo temporale minore rispetto al periodo della sospensione cautelare - Mancanza di interesse a ricorrere per cassazione avverso il reclamo avente ad oggetto il provvedimento cautelare - Sussistenza.

In tema di procedimento disciplinare a carico dei notai, è inammissibile, per difetto d'interesse, il ricorso in cassazione - avverso l'ordinanza di rigetto del reclamo presentato contro la sospensione cautelare inflitta dalla commissione regionale di disciplina - proposto successivamente all'irrogazione di una sospensione in sede disciplinare di merito per un periodo temporale minore rispetto al periodo della sospensione cautelare, atteso che il ricorrente non può conseguire un risultato utile e giuridicamente apprezzabile.

SIMULAZIONE

*** Cassazione, ordinanza 6 giugno 2022, n. 18049, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Interposizione fittizia - Esistenza della simulazione - Prova - Documento successivo all'atto di trasferimento - Ammissibilità - Motivi.

Nel conflitto tra preteso compratore apparente ed acquirente effettivo, la prova della simulazione, traducendosi nella dimostrazione del presunto negozio dissimulato, non può essere data per testimoni o per presunzioni, ma può essere fornita solo a mezzo di atto scritto, e cioè con un documento contenente la controdedichiarazione sottoscritta dalla parte contro cui sia prodotto in giudizio. Nessuna norma invece impone la contestualità della controdedichiarazione al negozio simulato, dato che la controdedichiarazione è soggetta solo alle regole della forma scritta *ad probationem* (art. ex art. 1417 cod. civ.) e non a quella della forma scritta *ad substantiam*. Nel rapporto tra le parti, la controdedichiarazione, quale atto ricognitivo, può costituire mezzo di prova idoneo anche se successiva rispetto all'accordo simulatorio e al contratto simulato.

SOCIETÀ DI CAPITALI

Cassazione, sentenza 12 maggio 2022, n. 15087, sez. I civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - BILANCIO - CONTENUTO - CRITERI DI VALUTAZIONE - Società - Riserve non distribuibili ex art. 2426, comma 1, n. 4, c.c. - Natura - Utilizzabilità a riduzione delle perdite - Presupposti - Limiti - Fattispecie.

In tema di società di capitali, la riserva costituita, ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 4, c.c., dalle plusvalenze, derivanti dalla valutazione delle partecipazioni in imprese controllate secondo il criterio del patrimonio netto, ha natura di riserva non distribuibile, basandosi su un valore solo stimato e non ancora realizzato, e può essere utilizzata per la copertura delle perdite solo dopo l'assorbimento di ogni altra riserva distribuibile iscritta in bilancio.

(Nella specie, la S.C. ha confermato, precisandone la motivazione, la sentenza di merito, che aveva dichiarato nulla la delibera di approvazione del bilancio e della distribuzione di dividendi ai soci, in quanto era stata imputata a copertura delle perdite la riserva non distribuibile, costituita ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 4, c.c., sebbene fossero iscritte ulteriori riserve disponibili, che avrebbero dovuto essere assorbite prioritariamente).

Cassazione, ordinanza 6 aprile 2022, n. 11234, sez. VI - 1 civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - COSTITUZIONE - MODI DI FORMAZIONE DEL CAPITALE - LIMITE LEGALE - MODIFICAZIONI DELL'ATTO COSTITUTIVO - CONTENUTO DELLE MODIFICAZIONI - RIDUZIONE DEL CAPITALE - PER PERDITE - RIDUZIONE AL DI SOTTO DEL LIMITE LEGALE - Delibera assembleare di azzeramento e contestuale ricostituzione del capitale sociale - Immediata sottoscrizione da parte del socio presente - Validità - Condizioni - Fondamento.

In tema di società, è valida la delibera assembleare che, a seguito di riduzione del capitale sociale per perdite, decida l'azzeramento e il contemporaneo aumento, anche ad una cifra superiore al minimo, del menzionato capitale sociale mediante la sottoscrizione immediata e per intero del socio presente, purché ai soci assenti o impossibilitati alla sottoscrizione immediata sia consentito di esercitare, nel termine stabilito dall'art. 2441 c.c., il diritto di opzione per l'acquisto delle partecipazioni sottoscritte in misura eccedente la quota di spettanza dell'originario sottoscrittore, dal momento che l'esercizio postumo del diritto di opzione opera come condizione risolutiva e rimuove "pro quota" e retroattivamente gli effetti dell'originaria sottoscrizione.

TRIBUTI

***Cassazione, ordinanza 17 giugno 2022, n. 19561, sez. V**

Imposta sulle successioni e le donazioni - patto di famiglia - agevolazione ex art. 3 comma 4 ter d.lgs.346/1990

Il patto di famiglia di cui agli artt. 768 bis e ss. c.c., è assoggettato all'imposta sulle donazioni sia per quanto concerne il trasferimento dell'azienda o delle partecipazioni societarie, operata dall'imprenditore in favore del discendente beneficiario, sia per quanto riguarda la liquidazione della somma corrispondente alla quota di riserva, calcolata sul valore dei beni trasferiti, effettuata dal beneficiario in favore dei legittimari non assegnatari.

In materia di disciplina fiscale del patto di famiglia, alla liquidazione operata dal beneficiario del trasferimento dell'azienda o delle partecipazioni societarie in favore del legittimario non assegnatario, ai sensi dell'art. 768-quater c.c., è applicabile il disposto del D.Lgs. n. 346 del 1990, art. 58, comma 1, intendendosi tale liquidazione, ai soli fini impositivi, donazione del disponente in favore del legittimario non assegnatario, con conseguente attribuzione dell'aliquota e della franchigia previste con riferimento al corrispondente rapporto di parentela o di coniugio.

L'esenzione prevista dal D. Lgs. n. 346 del 1990, art. 3, comma 4-ter, si applica al patto di famiglia solo con riguardo al trasferimento dell'azienda e delle partecipazioni societarie in favore del discendente beneficiario, non anche alle liquidazioni operate da quest'ultimo in favore degli altri legittimari.

TRUFFA CONTRATTUALE

*** Cassazione, sentenza 31 maggio 2022, n. 21250, sez. II penale**

Truffa contrattuale - Derivante dal pagamento con assegni postdatati - Momento consumativo del reato - Somme non correttamente percepite.

Nell'ipotesi di truffa contrattuale derivante dal pagamento degli acquisti con assegni postdatati a fronte della cessione di merce, il momento consumativo del reato si realizza quando le somme non sono correttamente percepite perché gli assegni sono protestati ovvero sono rimasti impagati per assenza di fondi o irregolarità di firma.

A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro