

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



30.06.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 24/2022

(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)

CESSIONE DI QUOTE

* Cassazione, sentenza 10 giugno 2022, n. 18755, sez. VI - 2 civile

CONTRATTI - VENDITA - Contratto preliminare - Di quote sociali - Mancanza di autorizzazione a operare - Obbligo di stipulare il definitivo - Sussistenza.

La cessione delle quote di una società di capitali ha come oggetto immediato la partecipazione sociale e solo quale oggetto mediato la quota parte del patrimonio sociale che tale partecipazione rappresenta sicché le carenze o i vizi sopravvenuti possono giustificare il rifiuto del promissario acquirente alla stipula del contratto definitivo solo se il promittente cedente abbia fornito, a tale riguardo, specifiche garanzie contrattuali.

CONDOMINIO

* Cassazione, sentenza 9 giugno 2022, n. 18653, sez. VI - 2 civile

CONDOMINIO - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - Esclusività - Soffitta - Cortile - Legittimità - Prove - Titolo contrario - Presunzione condominialità - Legittimità - Sussiste - Difforme.

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 c.c. - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose

che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.

L'art. 1117 c.c., dunque, non introduce una presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condomini, ma fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene, che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene in capo a un condomino, o a terzi, ovvero attraverso la dimostrazione che, per le sue caratteristiche strutturali, la res sia materialmente asservita a beneficio esclusivo di una o più unità immobiliari.

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 all'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 condonialità.

CONTRATTO PRELIMINARE

* Cassazione, sentenza 31 marzo 2022, n. 10364, sez. II civile

Natura preliminare o definitiva del contratto di vendita – Effettiva volontà dei contraenti - Obbligo all'alienazione e all'acquisto futuri del bene.

Nell'indagine volta ad individuare la natura preliminare o definitiva di un contratto di vendita, si tratta di ricercare l'effettiva volontà dei contraenti per accertare, alla stregua degli indicati criteri, se la stessa sia stata rivolta direttamente al trasferimento della proprietà ovvero a dar vita al mero obbligo ad una ulteriore manifestazione di volontà ad effetto traslativo. Il carattere preliminare o definitivo di una vendita, in effetti, non dipende dalla pattuizione relativa all'impegno a comparire davanti a un notaio per la formazione di un atto pubblico suscettibile di trascrizione bensì dalla circostanza che le parti abbiano inteso, nel primo caso, soltanto obbligarsi all'alienazione e all'acquisto futuri del bene oppure, nel secondo caso, dare senz'altro luogo alla trasmissione della proprietà.

EDILIZIA E URBANISTICA

* TAR Campania - Salerno, sentenza 17 maggio 2022, n. 1272, sez. II

EDILIZIA E URBANISTICA - Edificio in muratura - Sopraelevazione di un piano – Condizioni.

La sopraelevazione di un piano dell'edificio in muratura, rilevante ai sensi dell'articolo 90 del DPR 380/01, consiste nell'innalzamento dell'edificio di un ulteriore piano: la norma si riferisce non già ad un generico aumento di volumetria o alla sopraelevazione anche parziale di un piano, bensì, specificamente, per gli edifici in muratura, alla sopraelevazione di un piano e, per gli edifici in cemento armato normale e precompresso, alla sopraelevazione anche di più piani.

La sopraelevazione indica, attraverso la realizzazione di piani ulteriori del fabbricato, un incremento di quest'ultimo che si caratterizza per il superamento dell'altezza originaria dell'edificio. Di conseguenza la realizzazione di opere nuove, per essere ritenuta sopraelevazione, deve comportare un aumento dell'altezza originaria dell'intero edificio e non di singole parti di esso, rilevando ai fini della configurabilità di una sopraelevazione il superamento del punto più alto della costruzione. La sopraelevazione ha, dunque, come riferimento solo l'altezza massima dell'edificio.

La sopraelevazione è ricompresa nelle facoltà del proprietario dell'ultimo piano, e non è subordinata all'assenso degli altri comproprietari. La sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 cod. civ., costituisce

facoltà inherente al diritto del proprietario dell'ultimo piano dello stabile, il cui esercizio non necessita di alcun riconoscimento e/o autorizzazione da parte degli altri condomini. Tale diritto, che comprende sia l'esecuzione di nuovi piani che la trasformazione dei locali esistenti con aumento delle superfici e volumetrie, spetta al proprietario dell'ultimo piano o in comunione pro indiviso ove l'ultimo piano appartenga a più proprietari.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

* Cassazione, sentenza 8 giugno 2022, n. 18421, sez. III civile

GIUSTIZIA E GIURISDIZIONI - ESECUZIONE FORZATA - Esecuzione immobiliare - Vendita forzata - Aggiudicatario - Versamento del saldo - Termine - Natura sostanziale - Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale - Non sussiste.

Il termine di venti giorni per la proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c. decorre dalla conoscenza legale o di fatto del provvedimento, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio da cui è affetto il bene (qualora integrante gli estremi del c.d. *aliud pro alio*), si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo la diligenza ordinaria, non rilevando di per sé né la data di deposito (neppure essendo prescritto da alcuna norma che debba darsene comunicazione a cura della cancelleria o del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c.), né quella di trascrizione nei RR.II., avente mera funzione di pubblicità dichiarativa.

In tema d'espropriazione forzata, il giudice dell'esecuzione, nel fissare le condizioni di vendita, può esercitare i poteri discrezionali che la legge implicitamente o esplicitamente gli attribuisce, nel rispetto delle disposizioni "minime" cogenti ovvero - ove la legge stessa non disponga diversamente - coniando le regole particolari che ritenga idonee a disciplinare il subprocedimento liquidatorio (ad es., in tema di pubblicità dell'avviso ex art. 490 c.p.c., contenuto dell'offerta, entità della cauzione, ecc.). Qualora, tuttavia, il giudice dell'esecuzione disponga *contra legem*, costituisce onere delle parti interessate - ferma restando l'eventuale responsabilità disciplinare del giudice stesso - proporre tempestivamente opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. avverso il provvedimento illegittimo, pena la sua inoppugnabilità, la necessità di darvi pedissequa attuazione (in attuazione del principio di immutabilità delle condizioni di vendita, fatta salva l'eventuale revoca o modifica prima dell'esperimento di vendita stesso), nonché l'impossibilità di impugnare il successivo decreto di trasferimento, non potendo farsi valere l'invalidità derivata in caso di mancata reazione processuale avverso l'atto presupposto, salvo che l'opponente abbia incolpevolmente ignorato l'esistenza di quest'ultimo.

In tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo *ius ad rem* circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 della L. n. 742 del 1969.

In tema di vendita forzata, le disposizioni adottate dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita o di delega circa gli adempimenti, le modalità, i termini e, in generale, le condizioni cui l'esperimento di vendita è soggetto sono posti a presidio delle esigenze di certezza, legittimità, trasparenza, correttezza ed efficienza che sovrintendono al sistema dell'espropriazione forzata. Ne consegue che le parti del procedimento esecutivo (in primo luogo, il debitore esecutato) hanno pieno interesse a farne valere l'eventuale violazione, mediante opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., non dovendo dimostrare di aver da ciò subito uno specifico pregiudizio.

Cassazione, ordinanza 18 maggio 2022, n. 15912, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - Creditore pignorante o intervenuto - Legittimazione all'offerta ex art. 571, comma 1, c.p.c. - Sussistenza - Istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. - Facoltà.

In tema di espropriazione forzata immobiliare, anche il creditore pignorante o intervenuto è legittimato a presentare l'offerta d'acquisto ex art. 571, comma 1, c.p.c., rappresentando l'istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. una mera facoltà.

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - Fabbricato strumentale - Operazione esente ex art. 10, n. 8-ter, d.P.R. n. 633 del 1972 - Condizioni - Opzione per l'imponibilità - Legittimazione del debitore esecutato - Sussistenza - Interpello da parte del professionista delegato.

In tema di espropriazione forzata immobiliare, qualora oggetto della vendita sia un fabbricato o una porzione di fabbricato strumentale, suscettibile di dar luogo a un'operazione esente ex art. 10, n. 8-ter, del d.P.R. n. 633 del 1972, l'opzione per l'imponibilità del trasferimento, non implicando attività dispositiva del bene pignorato, spetta unicamente al debitore esecutato, il quale deve essere, all'uopo, interpellato dal professionista delegato, se del caso mediante l'assegnazione di un termine per la relativa opzione, il cui inutile decorso comporterà l'assoggettamento del trasferimento alla regola generale dell'esenzione.

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - Regime fiscale della vendita - Competenza esclusiva dell'Agenzia delle Entrate - Sussistenza - Ruolo del professionista delegato.

In tema di espropriazione immobiliare, la valutazione circa l'assoggettamento della vendita ad imposta, con riferimento all'individuazione del tributo, al regime dell'operazione e alla liquidazione del dovuto, compete non già al giudice dell'esecuzione, ma in via esclusiva all'Agenzia delle Entrate; il professionista delegato eventualmente nominato, peraltro, è chiamato ad attivarsi, anche attraverso interpello agli uffici fiscali, al fine di chiarire il regime tributario applicabile alla vendita e a darne pubblicità - incidendo tale aspetto sulle valutazioni di convenienza complessiva dell'acquisto da parte dei soggetti interessati - nonché, dopo la vendita, ad invitare l'aggiudicatario ad effettuare un deposito di denaro in conto spese di trasferimento, al fine di evitare che le ragioni dell'Erario siano obliterate, potendo lo stesso professionista incorrere in responsabilità, in caso di versamento a sue mani delle somme occorrenti.

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO - Espropriazione immobiliare - Vendita soggetta ad IVA - Versamento tempestivo del prezzo da parte dell'aggiudicatario - Mancato pagamento dell'imposta nel termine - Decadenza ex art. 587 c.p.c. - Esclusione.

In tema di espropriazione immobiliare, laddove la vendita giudiziale sia soggetta ad IVA, il mancato pagamento dell'imposta, da parte dell'aggiudicatario che abbia versato il prezzo entro il termine previsto, non ne determina la decadenza ex art. 587 c.p.c., in quanto l'IVA non può considerarsi parte integrante del prezzo, attenendo alla tassazione del trasferimento immobiliare.

REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI

* Cassazione, sentenza 9 giugno 2022, n. 18641, sez. unite civili

FAMIGLIA - MATRIMONIO - REGIME PATRIMONIALE - Comunione ordinaria - Scioglimento - Casa familiare - Godimento - Attribuito al coniuge titolare del diritto - Valore di mercato dell'immobile - Considerazione - Non sussiste.

Nel caso in cui lo scioglimento della comunione immobiliare si attui mediante attribuzione dell'intero al coniuge affidatario della prole, il valore dell'immobile oggetto di divisione non può risentire del diritto di godimento già assegnato allo stesso a titolo di casa coniugale, poiché esso viene ad essere assorbito o a confondersi con la proprietà attribuita per intero, con la conseguenza che, ai fini della determinazione del conguaglio in favore dell'altro coniuge, bisognerà porre riferimento, in proporzione alla quota di cui era comproprietario, al valore venale dell'immobile attribuito in proprietà esclusiva all'altro coniuge, risultando, a tal fine, irrilevante la circostanza che nell'immobile stesso continuino a vivere i figli minori o non ancora autosufficienti rimasti affidati allo stesso coniuge divenutone proprietario esclusivo, in quanto il relativo aspetto continua a rientrare nell'ambito dei complessivi e reciproci obblighi di mantenimento della prole da regolamentare nella sede propria, con l'eventuale modificazione in proposito dell'assegno di mantenimento.

Cassazione, ordinanza 12 maggio 2022, n. 15169, sez. III civile

FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - Divorzio congiunto - Accordo tra coniugi avente ad oggetto trasferimento immobiliare - Passaggio in giudicato della sentenza che recepisce l'accordo - Impugnativa negoziale a tutela delle parti o di terzi - Ammissibilità - Fondamento - Fattispecie.

L'accordo tra coniugi avente ad oggetto un trasferimento immobiliare, nell'ambito di un procedimento di divorzio a domanda congiunta, è soggetto alle ordinarie impugnative negoziali a tutela delle parti o di terzi, anche dopo il passaggio in giudicato della sentenza che lo recepisce, spiegando quest'ultima efficacia meramente dichiarativa, come tale non incidente sulla natura di atto contrattuale privato del suddetto accordo.

(In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza che aveva dichiarato inammissibili le domande di simulazione e revocatoria proposte avverso un accordo implicante un trasferimento immobiliare, ritenendo che lo stesso, una volta confluito nella sentenza di divorzio passata in giudicato, dovesse essere impugnato con l'opposizione di terzo revocatoria).

TITOLI DI CREDITO

Cassazione, ordinanza 12 maggio 2022, n. 15141, sez. III civile

TITOLI DI CREDITO - CAMBIALE (O PAGHERO') - AZIONE CAUSALE - Azioni cambiarie - Onere di cui all'art. 66, terzo comma, della l. camb. - Prescrizione dell'azione cambiaria in corso di giudizio - Esonero dall'onere di restituzione del titolo - Fondamento.

In tema di azioni cambiarie, l'onere di cui all'art. 66, comma 3, l.camb. (offerta del titolo in restituzione), gravante sul portatore della cambiale che esperisca l'azione causale prima della prescrizione di quella cambiaria, attiene alla sfera dei requisiti per l'esame della domanda nel merito in relazione ad esigenze di natura disponibile del debitore (che divengono attuali solo con la conclusione del giudizio sull'azione causale), con la conseguenza che la sua inosservanza, da parte del creditore, non risulta di ostacolo all'esame della domanda ove sopravvenga, in corso di causa, la prescrizione dell'azione cambiaria, che esonera il creditore precedente dall'assolvimento dell'onere predetto, giacché tale circostanza implica il venire meno del pericolo che il debitore sia tenuto a pagare due volte per lo stesso titolo.

OBBLIGAZIONI IN GENERE - ADEMPIMENTO - CESSIONE DI UN CREDITO IN LUOGO DELL'ADEMPIMENTO *Cessione di cambiali - Efficacia "pro soluto" - Inequivoca volontà di estinguere l'obbligazione - Necessità - Efficacia "pro solvendo" - Momento estintivo dell'obbligazione - Riscossione del credito - Onere della prova a carico del debitore cedente - Sussistenza.*

In ipotesi di cessione di cambiali in luogo dell'adempimento, la volontà di conferire ai titoli efficacia "pro soluto", con conseguente immediata estinzione dell'obbligazione di pagamento, deve essere espressa in modo univoco ed inequivocabile, mentre nel caso più comune di cessione "pro solvendo" l'estinzione dell'obbligazione originaria si verifica solo con la riscossione del credito verso il debitore cedente, con conseguente onere di quest'ultimo, in applicazione dell'art. 2697, comma 2, c.c., di provare non solo la cessione, ma anche l'intervenuta estinzione del debito.

TRASCRIZIONE

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

FAMIGLIA - MATRIMONIO - SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI - EFFETTI - ABITAZIONE - Assegnazione della casa familiare - Opponibilità nei confronti dei terzi - Trascrizione ex art. 155-quater c.c. ("ratione temporis" applicabile) - Necessità - Opponibilità ex art. 1599, comma 3, c.c. e 6, comma 6, l. n. 898 del 1970 - Esclusione - Ragioni.

L'assegnazione della casa familiare, disposta in sede di separazione personale o divorzio ai sensi dell'abrogato art. 155-quater c.c., applicabile "ratione temporis, è opponibile ai terzi solo se trascritta anteriormente alla trascrizione del titolo del diritto del terzo sull'immobile, così come previsto dalla norma citata (trasposta, senza modifiche, nel vigente art. 337- sexies c.c.), e non anche nei limiti del novennio ove non trascritta, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 6, comma 6, legge 1 dicembre 1970, n. 898, e all'art. 1599, comma 3, c.c., perché a seguito dell'introduzione dell'art. 155-quater c.c. l'assegnazione della casa coniugale è trascrivibile come tale, e non più agli effetti, non più previsti, dell'art. 1599 c.c., non potendo trarsi argomento contrario dalla circostanza della mancata abrogazione dell'art. 6, c.6 l. n. 898 del 1970, in considerazione dei limiti della delega legislativa di cui all'art. 2 della l. n. 219 del 2012.

VENDITA

*** Cassazione, sentenza 17 giugno 2022, n. 19694, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Anticresi - Caratteristiche - Frutti che non concorrono a estinguere il debito - Configurabilità del contratto come anticresi - Esclusione - Trasferimento volto a soddisfare un precedente credito insoluto - Patto commissorio - Configurabilità - Esclusione.

L'anticresi è il contratto col quale il debitore o un terzo si obbliga a consegnare un immobile al creditore a garanzia del credito, affinché il creditore ne percepisca i frutti imputandoli agli interessi, se dovuti, e quindi al capitale sicché non è configurabile tale figura contrattuale nell'ipotesi in cui non sia previsto che i frutti derivanti dal godimento del bene concorrono a estinguere il debito.

Il divieto del patto commissorio non è configurabile qualora il trasferimento avvenga allo scopo di soddisfare un prevedente credito rimasto insoluto.

Va esclusa la violazione del divieto del patto commissorio quando manchi l'illecita coercizione del debitore a sottostare alla volontà del creditore, accettando preventivamente il trasferimento di un suo bene come conseguenza della mancata estinzione del debito che viene a contrarre; il divieto di tale patto non è applicabile allorquando la titolarità del bene passi all'acquirente con l'obbligo di ritrasferimento al venditore se costui provvederà all'esatto adempimento.

* Cassazione, ordinanza 13 giugno 2022, n. 18953, sez. VI - 2 civile

CONTRATTI - VENDITA - Vendita immobiliare - Caparra confirmatoria - Recesso - Legittimità - Condizioni - Indagine del giudice - Criteri.

La disciplina del recesso di cui all'articolo 1385 c.c. in ipotesi di versamento della caparra confirmatoria, alla stregua della disciplina generale in tema di risoluzione per inadempimento, presuppone l'inadempimento colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente: ne consegue che il giudice è tenuto ad una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti al fine di stabilire quale di essi abbia fatto venire meno l'interesse dell'altro al mantenimento del negozio.

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
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT