

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



07.07.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 25/2022

*(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)*

### CONDOMINIO

**\* Cassazione, ordinanza 14 giugno 2022, n. 19105, sez. II civile**

*CONDOMINIO - Apertura di un varco su muro condominiale - Per collegare cantina e box- prova della proprietà esclusiva del posto auto - Necessità.*

La Corte di appello, avendo omesso di accertare anzitutto la proprietà condominiale o esclusiva del vano sottoportico ai sensi dell'art. 1117 c.c., ha disatteso la pronuncia di legittimità ed è inoltre pervenuta ad un'errata applicazione dell'art. 1102 c.c., non potendosi dichiarare la legittimità dell'apertura del varco senza stabilire se il condomino si fosse effettivamente appropriato di un locale condominiale, ponendolo in comunicazione con lo spazio esterno, occorrendo – in caso contrario – verificare se la previsione del regolamento condominiale richiamato in ricorso contemplasse un divieto assoluto di apportare modifiche alle parti comuni, tale da impedire anche la realizzazione del varco di cui si discute.

(Il condomino che vuole aprire un varco tra cantina e posto auto deve provare di essere proprietario del box. Non bastano, pertanto, l'occupazione dell'immobile e la trasformazione del locale in autorimessa se il bene si presume di proprietà comune).

**\* Cassazione, ordinanza 13 giugno 2022, n. 19040, sez. II civile**

*CONDOMINIO – SOPRAELEVAZIONE – Muro comune.*

L'esercizio da parte del comproprietario della facoltà di innalzare il muro comune ai sensi dell'art. 885 c.c., non richiede che la sopraelevazione sia estesa a tutto lo spessore del muro, potendo essere contenuta nei limiti della linea mediana sempre che le modalità della costruzione consentano al vicino di fare analogo uso del muro stesso e in particolare non gli sottraggano il diritto di chiedere in futuro la comunione della parte sopraelevata per l'intera estensione.

Il condomino che sopraeleva per primo il muro comune può non estendere la nuova costruzione all'intero spessore, purché esegua la stessa verso l'area di sua esclusiva proprietà e senza invadere il muro sottostante oltre la linea mediana.

Il comproprietario ha facoltà di sopraelevare il muro comune ma deve iniziare, in ogni caso, la costruzione dal confine della sua proprietà esclusiva, anche quando non intenda estendere la sopraelevazione a tutto lo spessore del muro giacché diversamente, egli attrarrebbe nella sfera della sua proprietà esclusiva una porzione della cosa comune.

### **Cassazione, ordinanza 9 maggio 2022, n. 14531, sez. II civile**

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - CONTRIBUTI E SPESE CONDOMINIALI - SPESE DI GESTIONE (RIPARTIZIONE) - Oneri condominiali - Solidarietà tra alienante e acquirente ex art. 63 disp. att. c.c. - Limiti temporali - Regresso nei rapporti interni - Pagamento dell'acquirente di oneri anteriori al biennio ex art. 63 disp. att. c.c. - Notificazione dell'alienante di atto di significazione di illegittimità della pretesa del condominio - Inoperatività del regresso dell'acquirente "solvens" nei confronti dell'alienante - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.*

L'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. nel regime previgente rispetto alla l. n. 220 del 2012, delinea, a carico dell'acquirente, un regime di responsabilità solidale per il pagamento degli oneri condominiali dovuti dall'alienante, limitata al biennio antecedente all'acquisto, che opera solo nei rapporti esterni con il condominio, ma non anche nel rapporto interno tra acquirente e alienante, sicché, in tale rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto dalle parti, l'acquirente risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte successivamente al momento dell'acquisto e, qualora sia chiamato a rispondere di quelle sorte in epoca anteriore, ha comunque diritto di regresso nei confronti del suo dante causa, senza che, peraltro, assuma rilevanza alcuna, al fine di escludere tale regresso, la notificazione, da parte dell'alienante, di un atto di significazione di illegittimità della pretesa del condominio.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza della corte territoriale che, in presenza di un pagamento dell'acquirente relativo a contributi antecedenti di oltre due anni rispetto alla compravendita, aveva qualificato tale pagamento quale adempimento del terzo respingendo la richiesta di ripetizione di indebito in ragione del fatto che il precedente condomino aveva rappresentato all'acquirente l'illegittimità della pretesa del condominio poiché scaturente da deliberazioni affette da nullità).

### **EDILIZIA**

#### **\* TAR Campania - Napoli, sentenza 6 giugno 2022, n. 3823, sez. IV**

*CONDOMINIO - Parti comuni - Intervento edilizio - A seguito di comunicazione di inizio lavori asseverata - Muro perimetrale dell'edificio - Parte inglobata nella proprietà esclusiva - Diffida - Comune - Inerzia - Illegittimità - Sussiste.*

In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi – rilascio che avviene di regola con la clausola di salvaguardia “fatti salvi i diritti dei terzi” – l'Amministrazione non è tenuta ad accertare *funditus* l'effettivo assetto dei rapporti civilistici tra i soggetti privati coinvolti, a vario titolo, da detto rilascio (titolari di diritto di proprietà, di diritti di godimento, di servitù prediali, etc.), dovendosi limitare a

verificare la verosimile sussistenza in capo all'istante, in base alla documentazione prodotta, dei presupposti di legittimazione per richiedere ed ottenere il titolo richiesto, non potendo l'Amministrazione sostituirsi all'autorità giudiziaria ordinaria nell'accertamento definitivo di dette situazioni, ma ciò non toglie che, a fronte di specifiche e motivate istanze di controinteressati, l'Amministrazione sia poi tenuta a verificare, sia pure con l'indicata sommarietà, l'effettiva legittimazione del soggetto che ha richiesto o ha assunto l'iniziativa per la formazione del titolo edilizio non attizio.

(Ne consegue che deve ritenersi illegittima l'inerzia serbata dal Comune sulla diffida inoltrata dal condominio secondo cui nell'ambito di un intervento realizzato dopo la presentazione di una CILA il singolo proprietario esclusivo avrebbe sottratto parte del muro perimetrale condominiale annettendolo alla propria unità immobiliare).

## MUTUO

**Cassazione, ordinanza 4 aprile 2022, n. 10788, sez. VI - 1 civile**

*CREDITO - CREDITO FONDIARIO - Art. 38 d.lgs. n. 385 del 1993 - Garanzie integrative che consentono di elevare il limite di finanziabilità del mutuo - Delibera CICR del 22 aprile 1995 - Garanzie prestate da società semplici o da persone fisiche - Esclusione - Fondamento.*

In tema di mutuo fondiario, il limite di finanziabilità determinato dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 38, comma 2, d.lgs. n. 385 del 1993, in conformità alla delibera CICR del 22 aprile 1995, è individuato nella misura dell'80% dei beni ipotecati e può essere elevato sino al 100% solo se vengono prestate garanzie integrative, rappresentate da fidejussioni bancarie e assicurative, polizze di compagnie di assicurazione, fondi di garanzia e altre garanzie idonee, al cui novero non appartengono le garanzie prestate da società semplici o da persone fisiche, poiché il livello di affidabilità patrimoniale offerto non è equiparabile a quello dello Stato e degli istituti bancari e assicurativi appena menzionati.

## SERVITÙ

**Cassazione, sentenza 10 maggio 2022, n. 14714, sez. II civile**

*SERVITÙ - PREDIALI - COSTITUZIONE DEL DIRITTO - DELLE SERVITÙ VOLONTARIE - COSTITUZIONE NON NEGOZIALE - PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA - Unico fondo pervenuto a due eredi per quote indivise - Assoggettamento di fatto di una porzione dell'immobile ad un'altra - Successiva separazione di tali porzioni in sede di divisione - Conseguente costituzione di servitù prediale per destinazione del padre di famiglia a decorrere della detta divisione - Ammissibilità.*

Qualora un unico fondo, originariamente pervenuto in successione a due eredi per quote indivise, venga successivamente frazionato da questi ultimi in porzioni distinte in sede di divisione, la situazione di assoggettamento di fatto di una di tali porzioni rispetto all'altra è idonea a determinare la costituzione di una servitù prediale per destinazione del padre di famiglia, con decorrenza da detta divisione.

## SOCIETÀ DI CAPITALI

**Cassazione, ordinanza 17 maggio 2022, n. 15875, sez. VI - 1 civile**

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - Società di capitali - Danno al patrimonio sociale - Opposizione di terzo revocatoria - Legittimazione attiva del socio - Condizioni - Solo qualora il socio sia anche creditore della società - Ragioni - Fattispecie.*

In tema di società di capitali, il socio può proporre opposizione di terzo revocatoria, non nella qualità di socio, facendo valere il pregiudizio patrimoniale che il danno al patrimonio sociale abbia prodotto sul valore della sua quota di partecipazione, attesa la natura meramente riflessa e non autonomamente risarcibile di tale pregiudizio; bensì quale creditore della società, qualora abbia effettuato dazioni di denaro in favore dell'ente, che abbiano natura di vero e proprio finanziamento, riconducibile allo schema del mutuo, idoneo a far sorgere un credito restitutorio certo e non meramente eventuale.

(Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito, che aveva ritenuto il socio non legittimato a proporre opposizione di terzo avverso un lodo arbitrale, non avendo accertato se egli fosse anche creditore della società, verificando se la dazione di denaro da lui erogata avesse natura di finanziamento, non imputabile a capitale di rischio, e non di conferimento).

## SUCCESSIONI

**\* Cassazione, ordinanza 16 giugno 2022, n. 19345, sez. II civile**

*SUCCESSIONI - DIVISIONE EREDITARIA - Beni non comodamente divisibili - Assegnazione a chi possiede la quota maggiore - Ammissibilità.*

In tema di divisione giudiziale di un compendio immobiliare ereditario, l'art. 718 c.c., in virtù del quale ciascun coerede ha il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti con le modalità stabilite nei successivi artt. 726 e 727 c.c., trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., non solo nel caso di mera "non divisibilità" dei beni, ma anche in ogni ipotesi in cui gli stessi - secondo un accertamento riservato all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa - non siano "comodamente" divisibili e, cioè, allorché sia elevata la misura dei congruagli dovuti tra le quote da attribuire ovvero quando, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero.

**\* Cassazione, ordinanza 14 giugno 2022, n. 19149, sez. I civile**

*Azione di simulazione per la tutela dei diritti successori - Non spetta al figlio se il padre è ancora in vita.*

È esclusa la legittimazione del figlio, o di colui che ha la rappresentanza, ad agire per l'accertamento della simulazione di un atto compiuto dal padre se questi sia ancora in vita, perché nessun diritto spetta ancora al figlio sul patrimonio del padre prima dell'apertura della successione, né potrebbe configurarsi una lesione di legittima in ordine ad un patrimonio non ancora relitto.

## TITOLI DI CREDITO

**Cassazione, ordinanza 12 maggio 2022, n. 15240, sez. I civile**

*FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDATARIE - FALLIMENTO - PASSIVITÀ FALLIMENTARI (ACCERTAMENTO DEL PASSIVO) - FORMAZIONE DELLO STATO PASSIVO - Cambiale ipotecaria - Successiva restituzione quietanzata dei titoli - Potere di cancellazione dell'ipoteca - Spettanza - Fondamento - Fattispecie.*

In tema di cambiale garantita da ipoteca, fra i soggetti che cumulano la veste di parti del rapporto cartolare e di parti del rapporto sottostante, in particolare tra emittente e primo prenditore del titolo cambiario, stante la presunzione "iuris tantum" di esistenza di un negozio sottostante, devono ritenersi virtualmente esercitate, in via contestuale, l'azione cambiaria e quella cd. causale, atteso che entrambe presentano sia identità di "petitum" che di "causa petendi", ricollegandosi entrambe ad una vicenda giuridica sostanzialmente unitaria, con conseguente possibilità di proposizione, da parte del debitore, delle eccezioni di cui all'art. 1993 c.c.; ne deriva che la restituzione quietanzata delle cambiali, comporta l'estinzione dell'obbligazione causale e quindi della garanzia ipotecaria che a quest'ultima è collegata per accessorietà, senza che la successiva riconsegna delle medesime cambiali, a fronte di un nuovo debito dell'originario emittente, possa far rivivere l'ipoteca concessa rispetto ad un credito ormai estinto.

(Affermando tale principio, la S.C. ha confermato in parte qua la decisione di merito che in sede di opposizione allo stato passivo aveva riconosciuto il credito dell'opponente con il rango chirografario, ritenendo essersi verificata con la prima restituzione quietanzata dei titoli l'estinzione tanto del rapporto fondamentale, come pure dell'accessoria garanzia ipotecaria, senza che quest'ultima, potesse a quel punto estendersi ad un nuovo credito a garanzia del quale erano state nuovamente restituite le stesse cambiali).

## TRIBUTI

**\*Cassazione, ordinanza 29 giugno 2022 n. 20808, sez. V**

*Imposta sul valore aggiunto – trust – soggettività passiva*

Il trust non è soggetto passivo di imposta di registro o di Iva in quanto l'unica ipotesi in cui è prevista la soggettività passiva tributaria del trust è quella di cui al TUIR, art. 73, in tema di IRES. Ne consegue che la qualifica del soggetto Iva va ricercata in colui che è soggetto all'imposta, ossia nel disponente (nel caso di specie soggetto Iva).

## TRUST

**\* Cassazione, ordinanza 16 giugno 2022, n. 19428, sez. III civile**

*Revoca dell'atto di disposizione patrimoniale - Atto istitutivo del trust.*

La contestazione, che nel trust, dispositivo è l'atto col quale viene intestato al trustee il bene conferito in trust, non comporta che la relativa domanda revocatoria debba essere necessariamente indirizzata negli immediati confronti di quest'atto e non possa, per ciò stesso, essere utilmente proposta pure nei confronti dell'atto istitutivo del trust.

## USI CIVICI

**Cassazione, ordinanza 16 maggio 2022, n. 15530, sez. unite civili**

*GIURISDIZIONE CIVILE - GIURISDIZIONE ORDINARIA E AMMINISTRATIVA - USI CIVICI - Demanialità civica di un bene - Domanda di accertamento in via principale - Giurisdizione del commissario regionale per la liquidazione degli usi civici - Sussistenza - Fattispecie.*

Sussiste la giurisdizione del Commissario regionale per la liquidazione degli usi civici ogni volta in cui oggetto della domanda principale sia l'accertamento della demanialità civica del bene, e le altre domande connesse siano conseguenza di tale accertamento.

(In applicazione di tale principio, la S.C. ha dichiarato la giurisdizione commissariale in relazione a una domanda di accertamento della qualità demaniale e collettiva di un bene, e della conseguente invalidità di un contratto di locazione dello stesso bene).

## USUCAPIONE

**\* Cassazione, ordinanza interlocutoria 20 giugno 2022, n. 19758, sez. II civile**

*Bene oggetto di espropriazione – Usucapibilità – Mancata immissione nel possesso della PA.*

Riguardo agli effetti conseguenti all'intervento del procedimento espropriativo di un bene e, in particolare, alla questione se in tal caso viene a verificarsi in modo automatico la condizione del "costituto possessorio" in favore dell'ente espropriante e, quindi, la perdita dell'*animus possidendi* in capo all'occupante, o se - invece - il possesso continui ugualmente a permanere in capo all'occupante con la possibilità dell'acquisto del diritto di proprietà sul bene a titolo di usucapione al maturare dei vent'anni continuativi, emergono nella giurisprudenza due contrapposti orientamenti e, pertanto, sussistono i presupposti per sottoporre all'esame delle Sezioni Unite la risoluzione del contrasto.

## VENDITA

**\* Cassazione, ordinanza 17 giugno 2022, n. 19604, sez. I civile**

*CONTRATTI - Perfezionamento della vendita - Sospensione - Giudice delegato - Prezzo inferiore a quello giusto - Natura - Criteri - Sussiste - Diforme.*

L'attuale disposto dell'art. 108, comma 1, l. fall. stabilisce che il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Il "giusto prezzo" non corrisponde a un valore astratto ma all'apprezzamento che un bene immobile può riscuotere sul mercato immobiliare, per le sue caratteristiche, in un preciso momento storico e nel contesto economico del luogo in cui la procedura competitiva è avvenuta.

In altre parole, il prezzo "giusto" è quello che può ritenersi congruo per la sua coerenza con i valori di mercato in un determinato ambito geografico all'epoca in cui la procedura competitiva è stata espletata.

Il potere discrezionale di impedire il perfezionamento della vendita così riconosciuto al giudice delegato è subordinato alla formulazione di un giudizio circa l'inadeguatezza, in termini di notevole inferiorità, del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello ritenuto giusto e, per essere correttamente esercitato, deve essere sorretto dall'espressione di una valutazione coerente con il disposto normativo e idonea a giustificare l'esercizio con riferimento alle finalità cui la sua attribuzione risponde.

---

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  
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](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)