

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



14.07.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 26/2022

(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 21 giugno 2022, n. 19940, sez. II civile

*CONDOMINIO - Cortile condominiale - Possesso su una porzione dell'area - Acquisto successivo - Cumulo del possesso - Ai fini dell'usucapione - Ammissibilità - Titolo astrattamente idoneo - Sufficienza.*

Il divieto di cessione del diritto reale di uso su una porzione di cortile condominiale attribuito ad uno dei condomini non comporta che non sia configurabile in favore del successore a titolo particolare nella proprietà individuale dell'unità immobiliare, al cui servizio essa è destinata, anche in difetto di espressa menzione del diritto d'uso nel contratto di alienazione, l'accessione del possesso agli effetti dell'art. 1146 c.c., comma 2, (nella specie, allo scopo di suffragare una maturata usucapione), occorrendo ai fini del cumulo dei distinti possessi del successore e del suo autore unicamente la prova di un "titolo" astrattamente idoneo, ancorché invalido, a giustificare la *traditio* del medesimo oggetto del possesso.

### CONFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO

Cassazione, sentenza 31 maggio 2022, n. 17616, sez. unite civili

*GIURISDIZIONE CIVILE - GIURISDIZIONE ORDINARIA E AMMINISTRATIVA - Trasferimento di beni immobili ex art. 4 del d.l. n. 351 del 2001 - Successiva vendita a terzi - Natura di atto privato - Configurabilità - Conseguenze - Controversie relative - Giurisdizione del g.o. - Sussistenza - Fattispecie.*

In tema di trasferimento di beni immobili, ex art. 4 del d.l. n. 351 del 2001, conv. con modif. dalla l. n. 410 del 2001, prevedendo tale norma che le disposizioni di cui agli artt. da 1 a 3 dello stesso decreto si applichino, per quanto compatibili, ai soli trasferimenti di immobili ai fondi comuni di investimento, il successivo trasferimento dei medesimi immobili dai fondi comuni di investimento a terzi acquirenti non può considerarsi atto di esercizio di un potere pubblico, bensì atto di diritto privato, espressivo di autonomia negoziale tra soggetti privati, sicché le relative controversie rientrano nella giurisdizione del giudice ordinario.

(In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza del Consiglio di Stato che aveva affermato la giurisdizione del giudice amministrativo con riguardo al ricorso proposto da una società conduttrice di un immobile, conferito ad un fondo di investimento e successivamente venduto ad altra società, per la violazione del proprio diritto soggettivo alla prelazione o al riscatto dell'immobile stesso).

## CONTRATTI

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

*CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - NULLITÀ DEL CONTRATTO - Commissione di un reato - Negozio concluso a valle del reato - Nullità - Condizioni - Fattispecie in tema di estorsione.*

Il contratto concluso in violazione di una norma penale è nullo, ove il bene giuridico protetto dalla disposizione violata abbia una connotazione pubblicistica, perché volto a tutelare interessi generali della collettività.

(Nella specie, la S.C. ha ritenuto affetto da nullità, pur in assenza di sanzione esplicita, il contratto concluso mediante una condotta estorsiva di una parte nei confronti dell'altra, poiché l'oggetto della tutela giuridica nel reato di estorsione è costituito non solo dalla salvaguardia del patrimonio dei singoli contraenti, ma anche dalla tutela di diritti inviolabili della persona, quali la libertà personale, la cui protezione è interesse generale della collettività).

## CONTRATTO PRELIMINARE

**\* Cassazione, ordinanza 21 giugno 2022, n. 19932, sez. II civile**

*Preliminare per la cessione di un garage e dell'annessa grotta comunale: colpevoli i promittenti venditori che non si adoperano per la sdemanializzazione del bene.*

Al contratto preliminare di compravendita di cosa parzialmente altrui si applica la disciplina prevista dagli art. 1478 e 1480 c.c., con la conseguenza che il promittente venditore resta obbligato, oltre che alla stipula del contratto definitivo per la parte di bene di sua spettanza, a procurare il trasferimento al promissario acquirente anche della parte rimanente, o acquistandola e ritrasferendola al promissario acquirente, oppure facendo in modo che il comproprietario addivenga alla stipulazione definitiva.

È altresì pacifico che siffatto tipo di preliminare non è suscettibile di esecuzione in forma specifica almeno fino al momento in cui il promittente venditore non abbia egli stesso acquistato la proprietà della cosa che si è obbligato a trasferire poiché da quel momento viene meno il fatto (ossia l'altruità della "res") ostativo alla sentenza traslativa con effetto immediato.

In ogni caso, il preliminare di vendita di cosa altrui rimane assoggettato all'ordinario regime risolutorio per il caso di inadempimento della obbligazione assunta dal promittente venditore di fare acquistare al promissario acquirente la proprietà del bene.

È coerente con tale ricostruzione sistematica l'affermazione del principio, affermato da costante giurisprudenza, secondo cui è precluso al promissario acquirente agire per la risoluzione prima della scadenza del termine per la stipula del definitivo, poiché fino a quel momento il promittente venditore potrà adempiere l'obbligazione di far acquistare il bene, e ciò indipendentemente dalla soluzione che si intenda dare al problema delle modalità con cui tale adempimento deve avvenire, ovvero acquistandola egli stesso dal terzo proprietario o inducendo quest'ultimo a trasferirgliela.

## DONAZIONI

**\* Cassazione, ordinanza 20 giugno 2022, n. 19816, sez. III civile**

*DONAZIONI - Revoca per ingiuria - Tradimento con la cognata - Rilevanza - Sussiste.*

Per aversi una donazione indiretta, occorre l'*animus donandi*, e dev'essere dimostrato, ossia provato, che al momento della compravendita e/o della cointestazione di conti correnti e/o dei vari investimenti, il proprietario dei beni mobili e/o immobili non aveva altro scopo che quello di liberalità.

(Nello specifico sono stati ritenuti rilevanti i dettagli della vicenda, ossia il fatto che il tradimento abbia messo in crisi non solo la coppia ma il più ampio contesto familiare e che si sia realizzato, per giunta, all'interno dell'azienda di famiglia della donna tradita).

## EDILIZIA

**\* Corte Costituzionale, sentenza 1 giugno 2022, n. 165**

*Edilizia e urbanistica - Titoli edilizi - Norme della Regione Lazio - Accertamento di conformità delle opere realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo - Prevista determinazione della misura dell'oblazione nel doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile, anziché in un importo pari a due volte il contributo di costruzione.*

La Corte Costituzionale dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 22, comma 2, lettera b), della legge della Regione Lazio 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia), nel testo in vigore anteriormente alle modifiche apportate dall'art. 2, comma 1, lettera c), numero 2), della legge della Regione Lazio 27 febbraio 2020, n. 1 (Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione).

**\* Cassazione, ordinanza 20 giugno 2022, n. 19759, sez. II civile**

*EDILIZIA E URBANISTICA - Cambio destinazione d'uso - Titolo edilizio - Natura - Atto amministrativo pubblico di carattere urbanistico o catastale - Dimostrazione - Legittimità - Conforme.*

In ordine all'omessa considerazione della planimetria allegata alla relazione peritale, ai fini di comprovare il mutamento della destinazione d'uso del bene (da magazzino a esercizio commerciale), si rileva che, in base alla consolidata giurisprudenza amministrativa, tale destinazione può essere dimostrata solo all'esito dell'esibizione di uno specifico titolo abilitativo edilizio. Né tale dimostrazione può provenire dal certificato di agibilità, atteso che tale documento viene rilasciato

per attestare le condizioni di sicurezza e salubrità di un immobile (atte in sé a consentire l'utilizzabilità eventuale dell'immobile per usi commerciali), ma non ha la finalità di provare l'attuale destinazione di un immobile, che deve invece risultare dal titolo edilizio.

Pertanto, a tali fini la destinazione d'uso giuridicamente rilevante di un immobile - ancor di più allorché il cambio di destinazione riguardi categorie non omogenee D.P.R. n. 380 del 2001, ex art. 23 ter, - è unicamente quella prevista da atti amministrativi pubblici, di carattere urbanistico o catastale.

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Cassazione, ordinanza 19 maggio 2022, n. 16219, sez. III civile**

*ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - TRASFERIMENTO - Decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. - Erronea indicazione di servitù attiva o passiva - Invalidità - Sussistenza - Rimedi - Opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. - Ammissibilità - Procedimento di correzione di errore materiale ex art. 287 c.p.c. - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.*

In tema di espropriazione immobiliare, l'eventuale erronea indicazione, nel decreto di trasferimento, di servitù attive o passive riguardanti il bene trasferito, può essere fatta valere con l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. e non attraverso il procedimento di correzione di errore materiale di cui all'art. 287 c.p.c., in quanto trattasi di profilo che concerne non già un mero difetto di corrispondenza tra l'ideazione del giudice e la sua materiale rappresentazione grafica, bensì aspetti sostanziali che incidono sul contenuto di ciò che è trasferito rispetto a quanto è stato posto in vendita e pubblicizzato.

(Nella specie, la S.C., decidendo nel merito, ha annullato il decreto con il quale il giudice dell'esecuzione aveva proceduto alla correzione dei decreti di trasferimento relativi a due lotti aggiudicati - risultanti dal frazionamento di un unico immobile nel corso della procedura esecutiva -, eliminandovi il riferimento alla servitù di passaggio gravante su uno di essi in favore dell'altro, benché di tale servitù si desse atto nella perizia e nell'avviso di vendita).

*ESECUZIONE FORZATA - OPPOSIZIONI - AGLI ATTI ESECUTIVI - Professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. - Legittimazione passiva - Insussistenza - Fondamento.*

In tema di espropriazione immobiliare, il professionista delegato, quale ausiliare del giudice, partecipa alla giurisdizione nei limiti di quanto previsto dall'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. ed è, pertanto, privo di legittimazione a contraddire o a prendere posizione sulla fondatezza o meno di una opposizione agli atti esecutivi, da chiunque proposta, ciò costituendo un "vulnus" alla terzietà dell'ufficio nel suo complesso.

## **MUTUO**

**Cassazione, sentenza 23 maggio 2022, n. 16587, sez. I civile**

*CREDITO - CREDITO FONDIARIO - Mutuo concesso dall'INPS (ex gestione Inpdap) ai suoi iscritti - Applicazione analogica dell'art. 40, comma 2, d. lgs. n. 385 del 1993 - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.*

L'art. 40, comma 2 del T.U.B., che, in tema di mutui fondiari, definisce come inadempimento rilevante ai fini risolutori solo quello consistente nel ritardato pagamento verificatosi "almeno sette volte, anche non consecutive...tra il trentesimo giorno e il centottantesimo giorno dalla scadenza

della rata", è disposizione specifica che non è possibile estendere, in via interpretativa, alle prestazioni creditizie rese dall'INPS tramite il "Fondo della gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali" nei confronti dei dipendenti pubblici, che vi sono obbligatoriamente iscritti e che lo alimentano, tramite apposite trattenute stipendiali mensili, nell'ambito di un sistema non privo di connotazioni normative di socialità e previdenziali e, anche per questo, non assimilabile a quello propriamente bancario.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la pronuncia di merito che aveva dichiarato l'avvenuta risoluzione di un contratto di mutuo tra un pubblico dipendente e l'INPS in base alla clausola risolutiva espressa prevista nel contratto che prevedeva come causa di risoluzione "il mancato pagamento di due rate di ammortamento nel termine di novanta giorni dalla relativa scadenza", ritenendo non applicabile in via analogica a tale contratto la disposizione di cui all'art. 40, comma 2 TUB).

## PROCURA

**Cassazione, ordinanza 16 maggio 2022, n. 15496, sez. II civile**

*MANDATO - CONTENUTO DEL MANDATO - Procura - Rilascio per preliminare di vendita - Estensibilità al contratto definitivo - Esclusione - Fondamento.*

In tema di compravendita, la procura limitata alla stipula del preliminare non può intendersi estesa al potere di concludere anche il contratto definitivo e di trasferire la proprietà dell'immobile; invero, la stipula del contratto definitivo non può considerarsi come un atto necessario e consequenziale per l'adempimento del mandato, costituendone, invece, un ulteriore sviluppo, attraverso una dilatazione dell'oggetto.

## SERVITÙ

**\* Cassazione, ordinanza 20 giugno 2022, n. 19754, sez. II civile**

*DIRITTI REALI - SERVITÙ - Servitù di passaggio - Esercizio - Modalità - Estensione del contenuto - Ampliamento - Domanda - Necessità - Sussiste.*

L'ampliamento coattivo di una servitù di passaggio già esistente, disciplinato dall'art. 1051 c.c., comma 3, va riferito all'estensione del contenuto del preesistente diritto di servitù, in relazione alla possibilità di esercizio del passaggio con modalità prima non previste, e cioè, per ipotesi, oltre che a piedi, con una motocarriola con piano di carico orizzontale, dotata di motore e cingoli che ne permettono il movimento, mentre l'eventuale allargamento del tracciato esistente, su cui grava la servitù, assume un aspetto meramente strumentale rispetto al nuovo modo di esercizio di questa, quando il tracciato non consenta il passaggio anche con il suddetto mezzo.

**\* Cassazione, ordinanza 17 giugno 2022, n. 19718, sez. II civile**

*DIRITTI REALI - SERVITÙ - Concordata - Esclusione per un passaggio più agevole - Non sussiste.*

Una volta dedotta in causa una servitù di passo prevista per contratto, il giudice di merito può delibarne l'esistenza o i modi di esercizio, ma non può escluderla attraverso una comparazione con un passaggio più agevole o meno oneroso per il proprietario del fondo servente, giacché il codice non contempla l'eccessiva onerosità fra le cause di estinzione della servitù (artt. 1072 e ss. c.c.).

**Cassazione, ordinanza 18 maggio 2022, n. 15928, sez. II civile**

*SERVITÙ - "NEMINI RES SUA SERVIT" - UTILITÀ (NOZIONE) - Servitù industriali - "Utilitas" - Nozione - Riconducibilità al fondo - Necessità - Fattispecie.*

In tema di servitù industriali, il concetto di "utilitas", pur potendo ricomprendere qualsiasi vantaggio, anche non economico, che migliori l'utilizzazione del fondo dominante, deve risultare direttamente e oggettivamente dalla natura e dalla destinazione del fondo dominante, sicché, dovendo rispettare il carattere della predialità, non può riferirsi all'attività industriale in sé e per sé considerata, ma va pur sempre ricondotto al fondo.

(Nella specie, la S.C. ha ritenuto che lo slargo, nel quale i camion effettuavano più agevolmente le manovre per le operazioni di scarico delle bombole trasportate per conto del titolare della servitù, costituisse un mero valore aggiunto all'impresa, senza però apportare alcuna utilità alla destinazione industriale del fondo dominante ex art. 1028 c.c.).

## **SUCCESSIONI**

**\* Cassazione, sentenza 21 giugno 2022, n. 19936, sez. II civile**

*SUCCESSIONI - Pagamento al creditore apparente - Azione di petizione - Per il recupero del denaro - Ammissibilità - Esclusione - Azione di restituzione - Solo contro il destinatario del pagamento - Ammissibilità.*

L'art. 1189 c.c., in tema di pagamento al creditore apparente, è applicabile anche nell'ipotesi di pagamento delle somme depositate in conto corrente, effettuato dalla banca dopo la morte del correntista in favore di un soggetto non legittimato a riceverlo; conseguentemente, l'azione accordata all'erede per la restituzione è quella disciplinata dall'art. 2033 c.c., che è esperibile solo nei confronti del destinatario del pagamento e non anche nei confronti di colui al quale la somma sia stata trasferita dall'*accipiens* dopo che egli l'abbia indebitamente riscossa dalla banca debitrice.

## **TITOLI DI CREDITO**

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

*TITOLI DI CREDITO - CAMBIALE (O PAGHERÒ) - AZIONE CAMBIARIA - ECCEZIONI - Eccezioni extracartolari opponibili al girante - Loro opponibilità al giratario - Presupposti - Acquisto del titolo, fatto con il programma di danneggiare il debitore - Necessità - Onere della prova, per il debitore - Sussistenza - Fattispecie.*

L'art. 1993 c.c., successivo alla legge cambiaria, che ha sostituito l'avverbio "scientemente" contenuto nell'art. 21 della legge predetta, con l'avverbio "intenzionalmente", va inteso nel senso che, affinché possano opporsi al giratario le eccezioni derivanti dai rapporti extracartolari opponibili al girante, se non occorre la prova di una vera e propria collusione fra girante e giratario, è necessaria almeno la dimostrazione che l'acquisto del titolo sia stato fatto con il programma di danneggiare il debitore, cioè con il sicuro proposito di impedire a quest'ultimo le difese, privandolo delle eccezioni che avrebbe potuto opporre al portatore precedente e di arrecargli così un danno.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito nella parte in cui aveva, invece, ritenuto necessaria la sussistenza, in capo al giratario del titolo e al precedente possessore, del proposito comune di agire in danno del debitore, laddove, invece, la norma incentrava l'attenzione sulla condotta del possessore del titolo).

## 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)