

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



21.07.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 27/2022

*(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, ordinanza 24 maggio 2022, n. 16780, sez. I civile

ARBITRATO - LODO (SENTENZA ARBITRALE) - IMPUGNAZIONE - Arbitrato societario - Autorizzazione a decidere secondo equità - Clausola compromissoria anteriore al d.lgs. n. 40 del 2006 - Impugnazione di delibere del consiglio di amministrazione - Equiparazione alle deliberazioni dell'assemblea - Conseguenze.

In tema di arbitrato societario, anche se le parti hanno autorizzato gli arbitri a decidere secondo equità, è ammissibile l'impugnazione del lodo per "errores in iudicando", ove la clausola compromissoria sia stata stipulata prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 40 del 2006 e il giudizio abbia ad oggetto l'impugnazione di delibere del consiglio di amministrazione, da ritenere estensivamente equiparate alle deliberazioni assembleari, in relazione alle quali l'art. 36 d.lgs. n. 5 del 2003 prevede espressamente che gli arbitri devono sempre statuire secondo diritto e che il lodo è in ogni caso impugnabile per violazione delle norme che regolano il merito della controversia.

CONDOMINIO

* Cassazione, ordinanza 22 giugno 2022, n. 20111, sez. II civile

CONDOMINIO - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - Assemblea - Delibera - Scrittura privata - Consenso unanime - Rilascio del bene - Mutamento natura - Nullità - Legittimità - Conforme.

La deliberazione condominiale (a cui deve essere equiparata la convenzione stipulata dai condomini), con la quale vengono assegnate parti comuni in proprietà esclusiva ad alcuni condomini, richiede l'unanimità degli stessi, incidendo sulla pregressa comproprietà originaria *ex lege* di parti comuni e comportando l'esclusione dal vincolo reale di alcuni dei condomini.

Nella fattispecie la nullità della convenzione è stata dichiarata proprio perché la concessione dell'uso e del godimento esclusivo dell'area attraverso la scrittura privata era stata rilasciata senza il consenso unanime di tutti i condomini, mancando la sottoscrizione di un condomino.

Solo qualora un bene oggetto di proprietà condominiale subisca - in base ad apposita delibera assembleare - un mutamento di destinazione tale da farne cessare la qualità condominiale, al medesimo non si applicheranno più le norme concernenti la disciplina dei beni comuni del condominio, bensì quelle della comunione ordinaria, in base alle quali ciascun partecipante può cedere ad altri il suo diritto di comproprietà, ai sensi dell'art. 1103, primo comma, c.c.; ne consegue che - solo in questa evenienza -, ove la vendita di quel bene sia stata stipulata soltanto da uno o più, ma non da tutti i comproprietari, si determina non la nullità, bensì l'inefficacia relativa del negozio, che non può, pertanto, essere rilevata d'ufficio dal giudice, ma solo dalla parte acquirente, che è l'unica titolare dell'interesse a che il bene indiviso sia venduto per l'intero e che può anche scegliere di riconoscere validità al contratto di trasferimento di singole quote di proprietà.

CONTRATTI

Cassazione, ordinanza 17 maggio 2022, n. 15844, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - ACCORDO DELLE PARTI - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO - Negozio in frode ai creditori - Nullità dello stesso in quanto tale per illiceità della causa, frode alla legge o motivo illecito determinante comune - Esclusione - Ragioni - Fattispecie.

In assenza di una norma che vieti, in via generale, di porre in essere attività negoziali pregiudizievoli per i terzi, il negozio lesivo dei diritti o delle aspettative dei creditori non è, di per sé, illecito, sicché la sua conclusione non è nulla per illiceità della causa, per frode alla legge o per motivo illecito determinante comune alle parti, apprestando l'ordinamento, a tutela di chi risulti danneggiato da tale atto negoziale, dei rimedi speciali che comportano, in presenza di particolari condizioni, l'applicazione della sola sanzione dell'inefficacia.

(In attuazione del predetto principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto valido il contratto di mutuo stipulato tra due sorelle, allo scopo di far figurare l'esistenza di una posizione debitoria in capo a una di esse, nell'ambito del giudizio di divorzio).

CONTRATTO PRELIMINARE

*** Cassazione, ordinanza 22 giugno 2022, n. 20099, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Mancato inserimento di tutti gli elementi per il definitivo - Validità del contratto - Riferimento a un bene determinato - Sufficienza.

Ai fini della validità del contratto preliminare, non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando sufficiente l'accordo delle parti su quelli essenziali.

In particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto "ex lege" l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il riferimento ad elementi esterni, ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui

indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può anche essere incompleta o mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà sia anche "aliunde" o "per relationem", logicamente ricostruibile.

EDILIZIA (PENALE)

Cassazione, sentenza 6 maggio 2022, n. 18073, sez. III penale

EDILIZIA - COSTRUZIONE EDILIZIA - Sentenza di condanna per il reato previsto dall'art. 44, lett. a), d.P.R. n. 380 del 2001 - Ordine di demolizione - Possibilità - Ragioni.

Il giudice, ove pronunci condanna per il reato di cui all'art. 44, comma 1, lett. a), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che sanziona la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal Tit. IV del T.U. Urb. in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire, può ordinare la demolizione delle opere abusive, posto che l'art. 31 del citato d.P.R. fa indistinto riferimento al "reato di cui all'art. 44", senza ulteriori specificazioni.

Cassazione, sentenza 6 maggio 2022, n. 18073, sez. III penale

BELLEZZE NATURALI (PROTEZIONE DELLE) - Rimessione in pristino ex art. 181, comma 1-quinquies, d.lgs. n. 42 del 2004 - Presupposti applicativi - Indicazione.

In tema di tutela penale del paesaggio, la speciale causa estintiva prevista dall'art. 181, comma 1-quinquies, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, richiede generalmente un "quid pluris" rispetto alla mera demolizione delle opere abusive, in quanto, avendo funzione premiale, opera solo ove sia effettuato il tempestivo recupero dell'area sottoposta a vincolo, idoneo a farle riacquistare il precedente aspetto esteriore e l'originario pregio estetico.

FONTI DEL DIRITTO

Cassazione, sentenza 5 maggio 2022, n. 14209, sez. I civile

FONTI DEL DIRITTO - LEGGI STRANIERE - CONOSCENZA DEL GIUDICE - Art. 14 l. n. 218 del 1995 - Dovere del giudice italiano di accertare d'ufficio la legge straniera applicabile - Modalità.

Nelle controversie in cui è applicabile l'art. 14 l. n. 218 del 1995, l'obbligo del giudice di ricercare d'ufficio le fonti del diritto va riferito anche alle norme giuridiche degli ordinamenti stranieri, per la cui individuazione può ricorrere a qualsiasi mezzo, anche informale, valorizzando il ruolo attivo delle parti come strumento utile all'acquisizione della normativa volta a disciplinare il caso concreto, fermo restando che non sussiste alcun onere di queste ultime né di indicare né di documentare la legge straniera ritenuta applicabile.

IPOTECA

*** Cassazione, ordinanza 24 giugno 2022, n. 20434, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Contratto preliminare - Di vendita immobiliare - Estinzione del mutuo e cancellazione dell'ipoteca - Impegno del promittente venditore - Pagamento del debito e assenso alla cancellazione dell'ipoteca - Sufficienza - Motivi.

La cancellazione dell'ipoteca svolge due distinte funzioni: quella di pubblicità-notizia, nei casi in cui sussista già un'autonoma causa estintiva dell'ipoteca (ovvero quando quest'ultima sia nulla o

definitivamente inefficace); quella di autonoma causa estintiva dell'ipoteca (ex art. 2878, n. 1, c.c.), nel senso che, per evidenti ragioni di tutela dei terzi che facciano affidamento sulle risultanze dei registri immobiliari, una volta che l'ipoteca sia stata cancellata, essa è definitivamente estinta, anche se la cancellazione fosse priva dei presupposti.

Cassazione, ordinanza 5 maggio 2022, n. 14213, sez. I civile

PRESCRIZIONE CIVILE - INTERRUZIONE - ATTI INTERRUTTIVI - Iscrizione di ipoteca - Atto interruttivo della prescrizione - Esclusione - Fondamento.

La mera iscrizione di ipoteca, pur dimostrando l'intenzione del creditore di esercitare il suo diritto, non è diretta al debitore e, pertanto, anche se è da quest'ultimo conoscibile (ed eventualmente conosciuta) a seguito della consultazione dei registri immobiliari, non può essere considerata un atto interruttivo della prescrizione, poiché l'art. 2943, comma 4, c.c., nello stabilire che la prescrizione è interrotta da "ogni atto che valga a costituire in mora il debitore", implica la necessità che intervenga una intimazione o di una richiesta scritta, rivolta al debitore o a un suo rappresentante, non essendo sufficiente il compimento di un atto da questi ultimi semplicemente conoscibile.

MUTUO

Cassazione, ordinanza 2 maggio 2022, n. 13812, sez. I civile

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CAUSE DI PRELAZIONE - IPOTECA - EFFETTI - RISPETTO AL TERZO ACQUIRENTE - Mutuo fondiario - Ipoteca a favore dell'istituto di credito - Art. 39 del d.lgs. n. 382 del 1993 - Parziale liberazione di uno o più immobili - Pagamento di almeno un quinto del debito originario - Necessità.

In tema di mutuo fondiario, la liberazione di uno o più immobili ipotecati a favore dell'istituto di credito, prevista dall'art. 39, comma 5, d.lgs. n. 385 del 1993, richiede il pagamento di almeno un quinto del debito originario, in quanto la norma istituisce un collegamento necessario fra la liberazione degli immobili posti a garanzia delle somme "ancora" dovute e la misura del pagamento previsto ai fini della riduzione delle somme garantite, così come richiesto dalla prima parte della medesima disposizione.

PROPRIETÀ

*** Cassazione, sentenza 24 giugno 2022, n. 20428, sez. II civile**

PROPRIETÀ - Distanze legali - Ristrutturazione edilizia - Aumento dell'altezza dell'edificio - Nuova costruzione - Configurabilità - Demolizione della sola parte eccedente l'altezza originaria.

Occorre sempre verificare se lo strumento urbanistico rechi una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni vengano estese anche alle ricostruzioni: diversamente, l'ordine di ripristino può riguardare le sole parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario.

RAPPRESENTANZA

Cassazione, ordinanza 17 maggio 2022, n. 15841, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - RAPPRESENTANZA - CONTRATTO CONCLUSO DAL FALSO RAPPRESENTANTE (RAPPRESENTANZA SENZA POTERI) - Difetto del potere rappresentativo - Eccezione da parte del falso rappresentante, subentrato per successione "mortis causa" nella posizione di pseudo-rappresentato - Esclusione - Conseguenze.

Colui che, in qualità di "falsus procurator", abbia stipulato un contratto in nome e per conto di un terzo, al quale poi succeda "mortis causa", non può eccepirne l'inefficacia per carenza del potere rappresentativo, dovendosi ritenere che, alla stregua delle regole della correttezza, egli sia automaticamente vincolato in proprio al negozio per effetto dell'accettazione dell'eredità.

RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI

Cassazione, sentenza 17 maggio 2022, n. 15889, sez. unite civili

FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - COMUNIONE LEGALE - Scioglimento della comunione - Comunione "de residuo" - Diritto di credito del coniuge non imprenditore - Natura privilegiata - Esclusione - Fondamento.

Il diritto di credito vantato da uno dei coniugi a titolo di comunione "de residuo" sui beni destinati all'esercizio dell'impresa dell'altro coniuge, non ha carattere privilegiato, non essendo tale credito annoverato tra le ipotesi tassative indicate dall'art. 2741 c.c., senza che possa ritenersi applicabile la causa di prelazione di cui all'art. 189, comma 2 c.c., riferendosi tale norma alla garanzia offerta dai beni per i quali sia sorta una comunione reale, quindi non suscettibile di applicazione alla diversa ipotesi della comunione "de residuo" che attribuisce invece al coniuge solo un diritto di credito.

FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - COMUNIONE LEGALE - Scioglimento della comunione - Impresa costituita dopo il matrimonio riconducibile ad uno solo dei coniugi - Comunione "de residuo" - Diritto di credito dell'altro coniuge - Sussistenza - Contenuto.

Nel caso di impresa riconducibile ad uno solo dei coniugi costituita dopo il matrimonio, e ricadente nella cd. comunione "de residuo", al momento dello scioglimento della comunione legale, all'altro coniuge spetta un diritto di credito pari al 50% del valore dell'azienda, quale complesso organizzato, determinato al momento della cessazione del regime patrimoniale legale, ed al netto delle eventuali passività esistenti alla medesima data.

REVOCATORIA FALLIMENTARE

Cassazione, ordinanza 25 maggio 2022, n. 16914, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCURSUALI - FALLIMENTO - EFFETTI - SUGLI ATTI PREGIUDIZIEVOLI AI CREDITORI (RAPPORTI CON L'AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA) - AZIONE REVOCATORIA FALLIMENTARE - ATTI A TITOLO ONEROSO, PAGAMENTI E GARANZIE - Compravendita stipulata in adempimento di un contratto preliminare - Presupposti dell'azione - Accertamento - Riferimento alla data del contratto definitivo - Necessità - Fondamento.

In tema di revocatoria fallimentare della compravendita stipulata in adempimento di contratto preliminare, l'accertamento dei relativi presupposti va compiuto con riferimento alla data del contratto definitivo, in quanto l'art. 67 l.fall. ricollega la consapevolezza dell'insolvenza al momento in cui il bene, uscendo dal patrimonio, viene sottratto alla garanzia dei creditori, rendendo irrilevante lo stato soggettivo al tempo del preliminare (salvo che ne sia provato il carattere fraudolento), tenuto anche conto che, qualora al momento della stipula del contratto definitivo si presenti il pericolo di revoca dell'acquisto per la sopravvenuta insolvenza del promittente venditore, il

promissario acquirente ha comunque la facoltà di non concludere il contratto di compravendita, invocando il disposto dell'art. 1461 c.c.

SOCIETÀ COOPERATIVE

Cassazione, ordinanza 31 maggio 2022, n. 17667, sez. I civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ COOPERATIVE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI, TIPI: A RESPONSABILITÀ LIMITATA E NON LIMITATA) - CAPITALE SOCIALE - PARTECIPAZIONE DEI SOCI - RECESSO DEL SOCIO - Clausola statutaria che prevede la necessaria autorizzazione del consiglio di amministrazione - Inerzia di quest'ultimo - Art. 1359 c.c. - Applicabilità - Fondamento.

In tema di recesso del socio dalla società cooperativa, la clausola statutaria che preveda la necessaria autorizzazione del consiglio di amministrazione, non vale a rendere quest'ultima una accettazione contrattuale, dovendo la stessa qualificarsi, piuttosto, come una condizione di efficacia della dichiarazione unilaterale recettizia del socio; pertanto, in caso di inerzia dell'organo societario, risulta applicabile l'art. 1359 c.c., in virtù del quale la condizione si considera avverata, qualora sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario al suo avveramento.

SOCIETÀ PER AZIONI

*** Cassazione, sentenza 27 giugno 2022, n. 20546, sez. I civile**

SOCIETÀ - SOCIETÀ PER AZIONI - Statuto - Modifica - Vincoli alla circolazione delle azioni - Rimozione - Diritto al recesso - Indipendentemente dalla rilevanza sostanziale della modifica - Sussiste.

Al fine di accertare la legittimità del recesso, a norma dell'art. 2437 c.c., comma 1 lett a), è sufficiente verificare se la modifica statutaria abbia rimosso un limite alla circolazione delle azioni prima esistente, indipendentemente dal fatto se tale modifica abbia o meno una rilevanza sostanziale rispetto alla precedente disciplina.

Ne consegue che se, nell'ipotesi di cui è causa, il legislatore non ha richiesto tale ulteriore requisito, vuol dire che ai fini del recesso è sufficiente una qualsiasi modifica statutaria idonea a rimuovere i limiti alla circolazione delle azioni (sul punto, la previsione, nel caso di specie, della possibilità di cedere liberamente le azioni alle società controllate, prima non contemplata, si muove indubbiamente in quella direzione).

Nell'ipotesi prevista dall'art. 2437 comma 1 lett a) c.c. la legge richiede, a differenza che nell'ipotesi di cui al comma 2 lett b) dello stesso articolo - quella di cui è causa - la modifica sostanziale della clausola dell'oggetto sociale, dal momento che, trattandosi di una ipotesi tassativa ed inderogabile di recesso, per scongiurare che la società sia privata delle fonti del proprio approvvigionamento (costituite dai conferimenti dei soci) anche a fronte di modifiche solo formali delle proprie clausole, è necessario che la variazione abbia avuto un impatto significativo. Al contrario, in caso di introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione delle azioni, non si pone l'esigenza di tale ulteriore cautela, dal momento che il diritto di recesso può comunque essere convenzionalmente escluso dalle parti (l'art. 2437 comma 2 c.c. esordisce, infatti, con la locuzione "salvo che lo statuto disponga diversamente").

Si depone per un'interpretazione dell'art. 2437 comma 1 lett a) c.c., che assicuri, in radice, la certezza sulle condizioni di uscita da una società per azioni, il disposto dell'art. 2355 bis comma 4 c.c., che impone tutte le limitazioni alla circolazione delle azioni debbano risultare dal titolo azionario: se il legislatore ha prescritto che l'introduzione e la rimozione dei vincoli debba essere sempre comunque annotata sul titolo, anche quando non si tratta modifica sostanziale, sarebbe

incoerente introdurre, invece, in caso di recesso, tale ulteriore requisito, che comporta necessariamente delle valutazioni di natura discrezionale.

USUCAPIONE

Cassazione, ordinanza 27 maggio 2022, n. 17230, sez. I civile

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - Titolo di acquisto della proprietà trascritto successivamente alla dichiarazione di fallimento - Non opponibilità alla massa fallimentare - Valenza ai fini della prova della durata del possesso "ad usucapionem" - Sussistenza - Fondamento - Fattispecie.

In tema di usucapione di bene immobile, il titolo di acquisto della proprietà trascritto successivamente alla dichiarazione di fallimento non è di per sé opponibile nei confronti della massa, ma può rilevare ai fini della prova della data di inizio del possesso "ad usucapionem", quale situazione fattuale che non viene interrotta dall'apertura della procedura concorsuale, né è impedita dal disposto degli artt. 42 e 45 l.fall.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva ritenuto inopponibili alla massa fallimentare gli accordi di separazione consensuale che prevedevano l'acquisto della casa coniugale in favore della moglie del soggetto poi fallito, attribuendo tuttavia agli stessi il valore di prova presuntiva del momento iniziale del possesso "ad usucapionem").

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
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT