

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



28.07.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 28/2022

*(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).*

In considerazione della pausa estiva, la pubblicazione della Rassegna sarà sospesa e riprenderà l'8 settembre 2022 (NdR).

CONDOMINIO

*** Cassazione, ordinanza 22 giugno 2022, n. 20145, sez. II civile**

CONDOMINIO – Nesso di condominialità - Diverse tipologie costruttive - Edifici indipendenti.

Il nesso di condominialità, presupposto della regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c., è ravvisabile in diverse tipologie costruttive, sia estese in senso verticale sia costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purché le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come appunto quelle esemplificatamente elencate nell'art. 1117 c.c., salvo che il contrario risulti dal titolo.

La condominialità si reputa sussistente anche nel caso di edifici indipendenti, ossia quando manchi uno stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, a mente degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., ove consente lo scioglimento del condominio se l'edificio si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c.

*** Cassazione, ordinanza 6 luglio 2022, n. 21440, sez. II civile**

CONDOMINIO - Lastrico solare - Esclusione dalle parti comuni - In base al regolamento di condominio - Sufficienza - Esclusione - Atto costitutivo del condominio - Allegato al primo atto di trasferimento - Necessità.

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni.

*** Cassazione, ordinanza 4 luglio 2022, n. 21077, sez. II civile**

CONDOMINIO - Serie di costruzioni indipendenti - Esistenza di parti comuni - Presunzione di condominialità - Sussistenza.

In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio (elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c.) alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (ad es. le cosiddette case a schiera), se dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.

Anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "ab origine" di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali.

Cassazione, ordinanza 21 giugno 2022, n. 20007, sez. VI - 2 civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - CONTRIBUTI E SPESE CONDOMINIALI - Clausola inserita nel regolamento condominiale dal costruttore o dall'originario proprietario e richiamata nel contratto concluso tra venditore professionista e consumatore - Vessatorietà ai sensi del Codice del consumo - Sussistenza - Condizioni.

La clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamata nel contratto di vendita dell'unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. n. 206 del 2005, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di

contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano.

CONTRATTI

Cassazione, sentenza 13 giugno 2022, n. 19031, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - REQUISITI ACCIDENTALI - CONDIZIONE (NOZIONE, DISTINZIONE) - Contratti - Forma scritta "ad substantiam" - Necessità per i soli elementi essenziali ed esclusione per quelli accidentali - Conseguenze in caso di preliminare contenente un termine essenziale per la stipula del definitivo - Rinuncia ad avvalersene - Fattispecie.

Nei contratti per i quali è richiesta la forma scritta "ad substantiam", la volontà comune delle parti deve rivestire tale forma soltanto nella parte riguardante gli elementi essenziali (consenso, "res", "pretium"), con la conseguenza che, in caso di preliminare di vendita che preveda un termine per la stipula del definitivo, la modifica di tale elemento accidentale e la rinuncia della parte ad avvalersene non richiede la forma scritta.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva omesso di valutare la rinuncia alla condizione unilaterale risultante dalla dichiarazione rilasciata a verbale dal ricorrente personalmente, da apprezzarsi in uno alla citazione).

EDILIZIA

*** Cassazione, sentenza 6 luglio 2022, n. 21348, sez. unite civili**

EDILIZIA - EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E AGEVOLATA - Vincolo di prezzo - Vendite successive alla prima - Sussiste - Procedura di affrancazione dell'immobile - Necessità - Fondamento.

In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui all'art. 5, comma 3 -bis, d.l. n. 70 del 2011, introdotto in sede di conversione dalla l. n. 106 del 2011, e all'art. 25-undecies d.l. n. 119 del 2018, introdotto in sede di conversione dalla l. n. 136 del 2018, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49 -bis, l. n. 448 del 1998. Tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dall'art. 3, comma 63, l. n. 662 del 1996 e dall'art. 31, comma 46, l. n. 448 del 1998, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 l. n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 l. n. 10 del 1977 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 d.P.R. n. 380 del 2001.

Cassazione, sentenza 6 giugno 2022, n. 18044, sez. II civile

PROPRIETA' - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETA' - RAPPORTI DI VICINATO - NORME DI EDILIZIA - Fondo in comunione tra più soggetti - Cessione di cubatura da parte di un solo comunista - Invalidità - Esclusione - Inefficacia - Fondamento.

Nel caso di fondo in comunione tra più soggetti, il contratto di cessione di cubatura, con cui solo uno o alcuni dei comproprietari del fondo distaccano la facoltà inerente al loro diritto dominicale di costruire sull'intero immobile nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore, costituisce atto eccedente l'ordinaria amministrazione valido, ma improduttivo di effetti nei confronti dei

comproprietari rimasti estranei alla stipula dell'atto di cessione, atteso che ciascun comproprietario può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa esclusivamente nei limiti della propria quota.

ESECUZIONE FORZATA

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

ESECUZIONE FORZATA - VENDITA FORZATA - Termine per il pagamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario - Natura sostanziale - Soggezione alla sospensione ex art. 1 della l. n. 742 del 1969 - Esclusione.

In tema di vendita forzata, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto posto a presidio del "ius ad rem" relativo all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso (attività, quest'ultima, che non necessita di difesa tecnica ma 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.

FALLIMENTO

*** Cassazione, ordinanza 4 luglio 2022, n. 21152, sez. I civile**

PROCEDURE CONCORDSUALI - FALLIMENTO - Società - Start up innovativa - Requisiti - Verifica giudiziale in sede prefallimentare - Fallibilità - Sussiste.

L'iscrizione di una società quale start-up innovativa nella sezione speciale del registro delle imprese, in base all'autocertificazione del legale rappresentante circa il possesso dei requisiti formali e sostanziali ed alla successiva attestazione del loro mantenimento, ai sensi dell'art. 25 d.l. n. 179/2012, conv. dalla l. n. 221/2012, non preclude la verifica giudiziale dei requisiti medesimi in sede pre-fallimentare, in quanto la suddetta iscrizione costituisce presupposto necessario ma non sufficiente per la non assoggettabilità a fallimento, a norma dell'art. 31 d.l. citato, essendo necessario anche l'effettivo e concreto possesso dei requisiti di legge per l'attribuzione della qualifica di start-up.

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

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDSUALI - FALLIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO - VENDITA DI IMMOBILI - MODALITA' - Aggiudicazione - Prezzo notevolmente inferiore a quello giusto - Potere del giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita - Condizioni - Criteri di valutazione - Contenuto.

In tema di liquidazione fallimentare, il potere del giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita, previsto dall'art. 108, comma 1, l.fall., è subordinato ad una valutazione circa l'inadeguatezza, in termini di notevole inferiorità, del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello "giusto", avuto riguardo ai valori di mercato in un determinato ambito geografico, all'epoca in cui la procedura competitiva è stata espletata.

MEDIAZIONE

Cassazione, ordinanza 22 giugno 2022, n. 20132, sez. II civile

MEDIAZIONE - Conclusione dell'affare - Nozione - Stipulazione di un contratto preliminare - Configurabilità - Vizi comportanti l'impossibilità della stipulazione del contratto definitivo o di esecuzione in forma specifica - Rilevanza - Esclusione - Ragioni.

Nel contratto di mediazione, il diritto alla provvigione di cui all'art. 1755 c.c. sorge nel momento in cui può ritenersi intervenuta la conclusione di un affare, ossia quando fra le parti messe in contatto dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna ad agire per l'esecuzione (o risoluzione) del contratto stesso; ne consegue che la provvigione spetta al mediatore anche quando sia intervenuto per consentire la stipula tra le parti di un contratto preliminare di vendita di un immobile privo della concessione edificatoria e non regolarizzabile urbanisticamente, posto che la sanzione di nullità prevista dall'art. 40 della legge n. 47 del 1985 si applica ai soli atti di trasferimento comportanti effetti reali e non a quelli con efficacia obbligatoria.

RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI

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

FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - COMUNIONE LEGALE - SCIOGLIMENTO - DIVISIONE - Scioglimento della comunione legale - Immobile in comproprietà - Divisione - Attribuzione della casa familiare al coniuge non assegnatario - Conseguenze - Valore dell'immobile - Determinazione - Criteri.

In tema di scioglimento della comunione legale, in caso di attribuzione, in sede di divisione, dell'immobile adibito a casa familiare in proprietà esclusiva al coniuge che non era assegnatario dello stesso quale casa coniugale, né affidatario della prole, si realizza una situazione comparabile a quella del terzo acquirente dell'intero, sicché, posto che continua a sussistere il diritto di godimento in capo all'altro coniuge, il coniuge non assegnatario diventerà titolare di un diritto di proprietà il cui valore dovrà essere decurtato dalla limitazione delle facoltà di godimento da correlare all'assegnazione dell'immobile al coniuge affidatario della prole, permanendo il relativo vincolo sullo stesso, con i relativi effetti pregiudizievoli derivanti anche dalla sua trascrizione ed opponibilità ai terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c.

FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - COMUNIONE LEGALE - SCIOGLIMENTO - DIVISIONE - Scioglimento della comunione legale - Immobile in comproprietà - Divisione - Attribuzione della casa familiare al coniuge assegnatario - Diritto personale di godimento - Estinzione - Conseguenze - Valore dell'immobile - Determinazione - Criteri.

In tema di scioglimento della comunione legale, l'attribuzione, in sede di divisione, dell'immobile adibito a casa familiare in proprietà esclusiva al coniuge che ne era già assegnatario, comportando la concentrazione, in capo a quest'ultimo, del diritto personale di godimento scaturito dall'assegnazione giudiziale e di quello dominicale sull'intero immobile, che permane privo di vincoli, configura una causa automatica di estinzione del primo, che, pertanto, non potrà avere alcuna incidenza sulla valutazione economica del bene in comunione a fini divisori, o sulla determinazione del conguaglio dovuto al coniuge comproprietario non assegnatario, dovendosi conferire all'immobile un valore economico pieno, corrispondente a quello venale di mercato; né, a tal fine, rileva che nell'immobile stesso continuino a vivere i figli minori, o non ancora autosufficienti, affidati al coniuge divenutone proprietario esclusivo, rientrando tale aspetto nell'ambito dei complessivi e reciproci obblighi di mantenimento della prole, da regolamentare nella sede propria, anche con la eventuale modificazione dell'assegno di mantenimento.

SUCCESSIONI

Cassazione, ordinanza 13 giugno 2022, n. 18977, sez. III civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - COEREDITA' (COMUNIONE EREDITARIA) - Obbligazioni del "de cuius" - Ripartizione "pro quota" tra gli eredi - Coerede intimato per il pagamento dell'intero sulla base di titolo esecutivo formatosi nei confronti del "de cuius" - Deduzione della propria qualità di coobbligato "pro quota" in sede di opposizione all'esecuzione - Conseguenze.

Nel caso in cui il coerede, intimato sulla base di titolo esecutivo formatosi nei confronti del "de cuius", deduca, in sede di opposizione all'esecuzione, la sua qualità di coobbligato "pro quota", evidenziando la presenza di altri coeredi, il precetto intimatogli per l'intero ammontare del credito è invalido per eccessività della somma intimata, dal momento che, essendo esclusa qualsivoglia relazione di solidarietà dei coeredi in ordine al pagamento dei debiti ereditari, il creditore è tenuto ad agire esecutivamente nei loro confronti in proporzione alle singole quote ereditarie.

USI CIVICI

Cassazione, ordinanza 21 giugno 2022, n. 19941, sez. II civile

USI CIVICI - LIQUIDAZIONE - Uso civico - Esercizio su beni comuni - Regime di inalienabilità e di indisponibilità sui relativi beni - Sussistenza - Estinzione per affrancazione - Modalità.

In tema di uso civico esercitato su beni appartenenti alla collettività (terre possedute dai comuni, frazioni di comune, comunanze, partecipanze, università ed altre associazioni agrarie), il regime di inalienabilità e di indisponibilità cui i beni stessi sono assoggettati permane fino all'eventuale affrancazione, realizzabile con la liquidazione diretta ovvero - per le sole province ex pontificie - anche con la liquidazione c.d. invertita, ove è la collettività che riscatta, in tutto in parte, l'immobile dietro versamento di un canone al proprietario e successivo procedimento di "quotizzazione", mediante assegnazione delle unità fondiari risultanti dalla ripartizione a titolo di enfiteusi.

USUCAPIONE

Cassazione, ordinanza 8 giugno 2022, n. 18544, sez. II civile

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - INTERRUZIONE E SOSPENSIONE - Possesso "ad usucapionem" - Atti idonei ad interrompere il termine - Proposizione di un giudizio di scioglimento della comunione - Esclusione.

L'atto introduttivo del giudizio di scioglimento della comunione non interrompe il decorso del tempo utile all'usucapione, trattandosi di atto dispositivo del proprietario non diretto al recupero del possesso.

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