

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



08.09.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 29/2022

(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).

AUTORICICLAGGIO

* Cassazione, sentenza 13 luglio 2022, n. 27023, sez. II penale

Delitto di autoriciclaggio – Reinvestimento nell'acquisto di bitcoin - Denaro proveniente da truffe online.

L'indicazione normativa ex art. 648 ter.1 c.p., delle attività (economiche, finanziarie, imprenditoriali e speculative) in cui il denaro, profitto del reato presupposto, può essere impiegato o trasferito, lungi dal rappresentare un elenco formale delle attività suddette, appare piuttosto diretta ad individuare delle macro aree, tutte accomunate dalla caratteristica dell'impiego finalizzato al conseguimento di un utile, con conseguente inquinamento del circuito economico, nel quale, vengono immessi denaro o altre utilità provenienti da delitto e delle quali il reo vuole rendere non più riconoscibile la loro provenienza delittuosa. In questa prospettiva, possono essere ricondotte nell'ambito della nozione di "attività speculativa" molteplici attività e, in particolare, tutte quelle in cui il soggetto ricerca il raggiungimento di un utile.

(Nella specie, relativa al reimpiego di denaro proveniente da truffe online per l'acquisto di bitcoin, la Corte ha sottolineato che la configurazione del sistema di acquisto di bitcoin si presta ad agevolare condotte illecite, in quanto è possibile garantire un alto grado di anonimato - sistema c.d. 'permissionless' - , senza previsione di alcun controllo sull'ingresso di nuovi "nodi" e sulla provenienza del denaro convertito a ciò aggiungendosi la possibilità di utilizzare tali valute per scopi diversi dal pagamento, ben potendo queste ultime comprendere prodotti di riserva di valore per obiettivo di risparmio e di investimento).

CITTADINANZA

* Corte Costituzionale, sentenza 23 giugno 2022, n. 195

Cittadinanza - Acquisizione per matrimonio - Cause ostante all'acquisto della cittadinanza - Omessa esclusione, tra le cause ostante, della morte sopravvenuta del coniuge del richiedente in pendenza dei termini previsti dalla legge per la conclusione del relativo procedimento.

La Corte Costituzionale dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 5 della legge 5 febbraio 1992, n. 91 (Nuove norme sulla cittadinanza), nella parte in cui non esclude, dal novero delle cause ostante al riconoscimento del diritto di cittadinanza, la morte del coniuge del richiedente, sopravvenuta in pendenza dei termini previsti per la conclusione del procedimento di cui al successivo art. 7, comma 1.

CONDOMINIO

* Cassazione, ordinanza 12 luglio 2022, n. 22012, sez. II civile

CONDOMINIO - Utilizzo del cortile comune per il parcheggio e la sosta temporanea dei veicoli.

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.

I cortili (e, successivamente all'entrata in vigore della L. 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 alla 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.

La pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cd. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condoniale, costituente, come tale, parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, idoneo ad incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del *numerus clausus* dei diritti reali e della tipicità di essi. Ne consegue che il titolo negoziale che siffatta attribuzione abbia contemplato implica di verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se, al momento di costituzione del condominio, le parti non abbiano voluto trasferire la proprietà ovvero, sussistendone i presupposti normativi previsti e, se del caso, attraverso l'applicazione dell'art. 1419 c.c., costituire un diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c., ovvero, ancora se sussistano i presupposti, ex art. 1424 c.c., per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (ovviamente *inter partes*) di natura obbligatoria. Il nesso di condonialità, 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. Anzi, la condonialità 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 del codice.

Cassazione, sentenza 6 luglio 2022, n. 21440, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - Condominio negli edifici - Individuazione delle parti comuni - Valutazione della struttura e dell'atto costitutivo del condominio - Necessità - Rilevanza del regolamento condominiale - Condizioni.

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 - ossia dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali -, 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.

EDILIZIA

* Cassazione, ordinanza 21 luglio 2022, n. 22833, sez. III civile

EDILIZIA E URBANISTICA - Edilizia pubblica - Casa popolare - Assegnatario - Pagamento del prezzo dell'immobile - Decesso anteriore alla stipula dell'atto - Subentro degli eredi - Esclusione - Motivi.

In tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, gli eredi dell'assegnatario dell'immobile, che abbia conseguito dall'ente gestore l'accettazione dell'istanza di cessione e pure la comunicazione del prezzo, provvedendo quindi a pagarlo integralmente, ma sia poi deceduto prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, non acquisiscono il diritto dominicale sull'alloggio e neppure vantano titolo per conseguirne la cessione a titolo derivativo, perché il trasferimento dell'immobile può avvenire esclusivamente previa verifica della ricorrenza di determinati requisiti, riferibili al solo assegnatario dell'alloggio, e il diritto ad ottenere la cessione non è perciò trasmissibile, *iure haereditatis*, a chi sia succeduto *mortis causa* al soggetto verificato.

In forza di tale principio, deve ritenersi conseguentemente inconfigurabile, in iure, la trasmissione *iure haereditatis* del diritto all'acquisto in proprietà di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, essendo il trasferimento della proprietà di tale bene necessariamente correlato alla disponibilità, da parte dell'acquirente, di taluni requisiti di natura soggettiva.

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA

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

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E AGEVOLATA - Edilizia residenziale pubblica - Vincolo del prezzo per i successivi acquirenti - Rimozione - Procedura di affrancazione ex art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018 - Necessità - Atti di cessione precedenti all'entrata in vigore dell'art. 5-comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011 - Applicabilità - Pendenza della procedura - Conseguenze.

La procedura di affrancazione finalizzata all'eliminazione del vincolo di prezzo per i successivi acquirenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica, che l'art. 25-undecies del d.l. n. 119 del

2018 ha esteso in favore di tutti gli interessati, è consentita, secondo la previsione del comma 2 della citata disposizione, anche in relazione agli atti di cessione avvenuti anteriormente alla data di entrata in vigore dell'art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011 (13 luglio 2011); la pendenza della procedura di rimozione dei vincoli determina la limitazione degli effetti dei relativi contratti di trasferimento degli immobili, nei termini di cui all'art. 31, comma 49-quater, della l. n. 448 del 1998.

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - *Edilizia residenziale pubblica - Vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili - Permanenza fino alla sua eliminazione mediante procedura di affrancazione ex art. 31, comma 49-bis, l. n. 448 del 1998 - Estensione del vincolo sia alle convenzioni P.E.E.P. che alle convenzioni Bucalossi - Sussistenza.*

In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui all'art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011, introdotto in sede di conversione dalla l. n. 106 del 2011, e all'art. 25-undecies del 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, della l. n. 448 del 1998; tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dall'art. 3, comma 63, della l. n. 662 del 1996 e dall'art. 31, comma 46, della l. n. 448 del 1998, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della l. n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni P.E.E.P.) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della l. n. 10 del 1977 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 del d.P.R. n. 380 del 2001.

IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE

* Cassazione, sentenza 12 luglio 2022, n. 21966, sez. II civile

Vendita immobili in corso di costruzione - Domanda di nullità del contratto preliminare - Mancanza della garanzia fideiussoria.

La proposizione della domanda di nullità del contratto per la violazione dell'art. 2 del d.lgs. n. 122/2005 non integra un abuso del diritto nel caso in cui, a fronte del rilascio della richiesta garanzia fideiussoria in data successiva alla stipula di un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un immobile in corso di costruzione, si sia, nelle more, manifestata l'insolvenza del promittente venditore ovvero risulti altrimenti pregiudicato l'interesse del promissario acquirente.

IPOTECA

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

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CAUSE DI PRELAZIONE - IPOTECA - CANCELLAZIONE DELL'ISCRIZIONE - *Cancellazione dell'ipoteca - Funzioni - Conseguenze - Clausola contrattuale avente ad oggetto l'impegno alla cancellazione dell'ipoteca entro un certo termine - Assolvimento dell'obbligo - Modalità - Necessità del completamento delle formalità di cancellazione - Esclusione - Fondamento - Interpretazione contrastante col principio di buona fede.*

La cancellazione dell'ipoteca svolge sia una funzione di pubblicità-notizia, allorché sussista già un'autonoma causa estintiva dell'ipoteca in ragione della sua nullità o definitiva inefficacia, sia una funzione di autonoma causa estintiva dell'ipoteca, in quanto ne determina l'estinzione anche in assenza dei relativi presupposti. Pertanto, la clausola contrattuale, con la quale il promittente venditore assuma l'impegno di curare, a proprie spese, l'estinzione dell'ipoteca prima del rogito notarile, deve essere interpretata nel senso che l'obbligo va considerato assolto con l'estinzione per

pagamento dell'obbligazione garantita, corredata del consenso del creditore ipotecario alla cancellazione, rilasciato con scrittura autenticata dal notaio che abbia presentato al conservatore l'atto fondante la richiesta, essendo contrario a buona fede ritenere, viceversa, necessario anche il completamento della formalità della cancellazione entro il termine pattuito.

PROPRIETÀ

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

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - Nozione di nuova costruzione di cui all'art. 41 *sexies* l. n. 1150 del 1942 - Art. 9 d.m. n. 1444 del 1968 sul computo delle distanze legali dagli altri edifici - Applicabilità - Rilevanza della modifica all'art. 2-bis, comma 1-ter, d.P.R. n. 380 del 2001, introdotta dall'art. 10, comma 1, lett. a), d.l. n. 76 del 2020, conv. con modif. in l. n. 120 del 2020 - Esclusione - Fondamento.

Rientrano nella nozione di nuova costruzione, di cui all'art. 41 *sexies* l. n. 1150 del 1942, anche ai fini dell'applicabilità dell'art. 9 d.m. n. 1444 del 1968 per il computo delle distanze legali dagli altri edifici, non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, ma altresì gli interventi di ristrutturazione che, in ragione dell'entità delle modificazioni apportate al volume ed alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente; né assume rilevanza, in senso contrario, il disposto dell'art. 2 bis, comma 1 ter, d.P.R. n. 380 del 2001, nel testo risultante a seguito delle modificazioni introdotte dall'art. 10, comma 1, lett. a), d.l. n. 76 del 2020, conv. con modif. in l. n. 120 del 2020, giacché tale norma, se prevede che possano rientrare nella nozione di ricostruzione anche opere che aumentano il volume o modificano la sagoma dell'opera da costruire, richiede pur sempre che l'intervento sia realizzato nel rispetto delle distanze preesistenti, e cioè di quelle conformi alla normativa vigente al momento in cui è stato realizzato l'intervento originario.

SIMULAZIONE

Cassazione, ordinanza 6 giugno 2022, n. 18049, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - SIMULAZIONE (NOZIONE) - PROVA - SCRITTA (CONTRODICHIAZIONI) - Simulazione soggettiva relativa - Forma scritta "ad substantiam" del contratto simulato - Accordo simulatorio trilaterale - Necessaria anteriorità o contestualità con il contratto simulato - Prova dell'accordo simulatorio tra le parti - Controdichiarazione - Forma scritta "ad probationem" - Sufficienza - Contestualità al contratto simulato - Non necessarietà.

Nella simulazione soggettiva relativa, il requisito della forma scritta "ad substantiam" deve essere rispettato dal contratto apparente, mentre l'accordo simulatorio tra interponente, interposto e terzo contraente - che può essere anteriore o contemporaneo al contratto simulato, ma non posteriore ad esso - va provato, tra le parti, con la controdichiarazione scritta, che, non essendo espressione della "voluntas simulandi", ma atto ricognitivo della volontà manifestata in precedenza, è idoneo mezzo di prova anche se sottoscritta solo dalla parte contro cui sia prodotta in giudizio e anche se successiva all'accordo simulatorio, essendo soggetta solo alle regole della forma scritta "ad probationem".

SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Cassazione, ordinanza 6 giugno 2022, n. 21422, sez. I civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - CAPITALE SOCIALE - CONFERIMENTI - Scioglimento del rapporto sociale

relativamente al socio finanziatore - Mancato esercizio del diritto di opzione ex art. 2441 c.c. - Mantenimento della postergazione ex art. 2467 c.c. - Sussistenza - Superamento delle condizioni di squilibrio patrimoniale e di difficoltà finanziaria - Esigibilità della restituzione del finanziamento - Fondamento.

In tema di finanziamento dei soci in favore della società, il diritto al rimborso del finanziamento sorge postergato, ex art. 2467 c.c., qualora erogato in situazione di difficoltà finanziaria o di squilibrio patrimoniale della società, e tale carattere permane sia nel caso in cui il socio fuoriesca dalla società per mancato esercizio del diritto di opzione, sia allorché egli abbia ceduto la propria partecipazione comprensiva del diritto alla restituzione della somma mutuata, in considerazione della finalità di tutela dei creditori che la norma citata mira a perseguire; ne deriva che ove tale esigenza venga meno, a seguito del superamento delle difficoltà patrimoniali e finanziarie della società, il credito restitutorio ritorna pienamente esigibile in via ordinaria, anche se in quel momento non siano stati ancora adempiuti gli altri debiti sociali.

VENDITA

*** Cassazione, ordinanza 19 luglio 2022, n. 22660, sez. II civile**

COMPRAVENDITA - Regolarità urbanistica - Condizione dell'azione ex art. 2932 c.c.

La pronuncia giudiziale ex art. 2932 c.c., avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti, né, comunque, un effetto che eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti; in altri termini, non può accogliersi una lettura del sistema che consenta alle parti di eludere la disposizione dettata del comma 1-bis dell'art. 29 l. n. 52 del 1985 mediante la stipula di un contratto preliminare di immobile catastalmente non regolare seguita dalla introduzione di un giudizio che si concluda con sentenza di trasferimento dell'immobile medesimo.

*** Cassazione, sentenza 19 luglio 2022, n. 22654, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Condizione risolutiva - Contenuta in una controdichiarazione - Opposizione al fallimento - Data certa anteriore - Perfezionamento in epoca anteriore o coeva alla stipula - Pagamento dell'intero prezzo - Irrilevanza.

La condizione risolutiva di un contratto contenuta in una controdichiarazione può essere opposta al fallimento solo nell'ipotesi in cui abbia data certa anteriore al fallimento, che dimostri la formazione dell'atto prima della dichiarazione di fallimento e il perfezionamento in epoca antecedente o coeva alla stipulazione dell'atto simulato, essendo irrilevante che il prezzo dichiarato in contratto sia stato, o meno, in tutto o in parte pagato.

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