

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



16.09.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 30/2022

(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).

### CONTRATTO PRELIMINARE

\* Cassazione, ordinanza 5 agosto 2022, n. 24317, sez. II civile

**CONTRATTI - CONTRATTO PRELIMINARE** - *Contratto preliminare di compravendita - Assenza di abitabilità - Risoluzione - Sussiste.*

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di abitabilità (o agibilità), pur non incidendo sul piano della validità del contratto, integra però un inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, salvo che quest'ultimo non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o comunque esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza. Sicché il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo del certificato di abitabilità o di agibilità, pur se il mancato rilascio dipenda da inerzia del Comune nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è giustificato, poiché il predetto certificato è essenziale, avendo l'acquirente interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico -sociale nonché a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene.

\* Cassazione, ordinanza 4 agosto 2022, n. 24207, sez. II civile

**CONTRATTI - VENDITA** - *Contratto preliminare - Immobile indiviso - Assegnazione del bene a un terzo in sede di divisione - Inadempimento del venditore - Configurabilità - Esclusione - Obbligo di procurare il trasferimento - Sussistenza.*

Al contratto preliminare di compravendita di cosa parzialmente altrui (nella specie, un fondo indiviso) si adatta la disciplina prevista dagli artt. 1478 e 1480 c.c., con la conseguenza che il promittente venditore resta obbligato, oltre che alla stipula del contratto definitivo per la quota di sua spettanza, a procurare il trasferimento al promissario acquirente anche di quella rimanente, o acquistandola e ritrasferendola al promissario acquirente, oppure facendo in modo che il comproprietario addivenga alla stipulazione definitiva.

L'art. 1479 c.c., comma 1, non è applicabile al contratto preliminare di vendita perché, indipendentemente dalla conoscenza da parte del promissario compratore dell'altruità del bene, fino alla scadenza del termine per stipulare il contratto definitivo il promittente venditore può adempiere all'obbligo di procurargliene l'acquisto; seppure ignaro dell'altruità della cosa, il promissario acquirente, quindi, non può chiedere la risoluzione del contratto prima della scadenza del termine.

Ai sensi dell'art. 1454 c.c., il contraente che si avvale dello strumento dalla diffida deve essere già vittima dell'altrui inadempimento.

Il contraente che abbia intimato diffida a adempiere, dichiarando espressamente che allo spirare del termine fissato, il contratto sarà risolto di diritto, può rinunciare, anche dopo la scadenza nel termine indicato nella stessa e anche attraverso comportamenti concludenti, alla diffida ed al suo effetto risolutivo.

## **FALLIMENTO**

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

***FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - "Start up" innovativa - Iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese - Valore dichiarativo - Autocertificazione del legale rappresentante - Presunzione di veridicità - Insussistenza - Sindacato giudiziale dell'effettivo e concreto possesso dei requisiti - Fondamento - Fallibilità.***

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 del d.l. n. 179 del 2012, convertito dalla l. n. 221 del 2012, non preclude la verifica giudiziale dei requisiti medesimi in sede prefallimentare, in quanto la suddetta iscrizione costituisce presupposto necessario ma non sufficiente per riconoscere la non assoggettabilità a fallimento, a norma dell'art. 31 del d.l. citato, essendo richiesto anche l'effettivo e concreto possesso dei requisiti di legge per l'attribuzione della qualifica di "start-up" innovativa.

## **NOTARIATO**

**\* Cassazione, ordinanza 29 agosto 2022, n. 25455, sez. III civile**

***PROFESSIONISTI - Notai - Tassazione degli atti - Omessa applicazione del valore catastale dell'immobile - Fallimento della società acquirente - Accertamento nei confronti del venditore - Responsabilità professionale - Sussistenza - Risarcimento del danno - Condanna.***

Il notaio è responsabile per non aver curato la tassazione dell'atto su conforme volontà delle parti, che avevano espressamente richiesto la tassazione sul valore catastale dei beni immobili, e per aver omesso così di versare, attraverso la riscossione dal soggetto obbligato, nel frattempo fallita, l'intera somma dovuta all'Erario sulla base del valore catastale dei beni, così dando luogo all'avvio della procedura di recupero coattivo da parte dell'Ente di riscossione.

## Cassazione, ordinanza 5 luglio 2022, n. 21205, sez. VI - 3 civile

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Risultato pratico voluto dalle parti - Obbligo di informazione e consiglio - Sussistenza - Obblighi negoziali espressi - Inadempimento della parte obbligata - Responsabilità del notaio - Esclusione.*

In tema di responsabilità notarile, quando lo scopo pratico dell'atto è messo a rischio da mancate verifiche o dalle dinamiche tecniche proprie della negozialità, il notaio deve rispondere anche per omessa informazione, oltre che per difetto delle doverose attività di accertamento; quando, invece, le parti hanno assunto impegni negoziali espressi, soggetti ad apprezzamento di affidabilità e convenienza (come quello alla cancellazione delle riscontrate formalità), il notaio non è tenuto a rispondere del susseguente inadempimento della parte obbligata.

## SERVITÙ

### \* Cassazione, ordinanza 4 agosto 2022, n. 24169, sez. II civile

*Violazione delle distanze legali - Opponibilità al terzo - Trascrizione della domanda.*

La limitazione del diritto reale altrui, che configura la costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite di legge violato, per essere opponibile al terzo acquirente deve essere trascritta ai sensi dell'art. 2643 c.c.

## SOCIETÀ

### \* Cassazione, ordinanza 2 agosto 2022, n. 23980, sez. I civile

*SOCIETÀ - Start up innovativa - Procedure concorsuali - Assoggettabilità - Decorrenza.*

Il termine quinquennale di non assoggettabilità della start up innovativa a procedure concorsuali diverse da quelle previste dal capo II della L. 27 gennaio 2012, n. 3, e successive modifiche, ai sensi del D.L. n. 179 del 2012, art. 31, convertito dalla L. n. 221 del 2012, decorre dalla data di costituzione della società, e non dalla data di deposito della domanda e della autocertificazione del legale rappresentante circa il possesso dei prescritti requisiti formali e sostanziali, cui consegue l'iscrizione nella sezione speciale delle start up innovative presso il Registro delle imprese, a norma del D.L. n. 179 del 2012, art. 25.

## SOCIETÀ COOPERATIVA

### \* Cassazione, ordinanza 28 luglio 2022, n. 23602, sez. I civile

*Perdita della mutualità prevalente - Devoluzione al fondo mutualistico.*

In tema di società cooperativa, la perdita dei requisiti di mutualità prevalente, conseguente alla modificazione ovvero alla soppressione delle clausole antilucrative, non comporta l'obbligo della società di devolvere il valore effettivo del patrimonio, dedotti il capitale versato e rivalutato e i dividendi non ancora distribuiti in favore del fondo mutualistico di appartenenza, giacché detto effetto a seguito della riforma del diritto societario del 2003 si produce ai sensi dell'art. 2545 *undecies* c.c., se la società deliberi la propria trasformazione, mentre nel diverso caso della perdita dei requisiti di mutualità prevalente l'art. 2545 *octies* c.c., prevede che gli amministratori, sentito il parere del revisore esterno, debbano redigere apposito bilancio al fine di determinare il valore effettivo dell'attivo patrimoniale da imputare alle riserve indivisibili.

## SUCCESSIONI

\* Cassazione, sentenza 26 luglio 2022, n. 23256, sez. III civile

*SUCCESSIONI - Legato di usufrutto di immobili commerciali - Restituzione della cauzione - Obbligo dell'usufruttuario - Sussistenza - Motivi.*

Nel caso in cui l'originaria coincidenza tra la posizione di titolare della piena proprietà e di quella di locatore venga a scindersi con l'attribuzione della nuda proprietà e dell'usufrutto rispettivamente a soggetti diversi per effetto della costituzione dell'usufrutto *mortis causa*, se non vi è dubbio che la qualità di locatore, per i riflessi attivi e passivi, sostanziali e processuali si concentra nel titolare dell'usufrutto (il che avviene anche nel caso di costituzione dell'usufrutto mediante atto *inter vivos*), tuttavia va precisato che, nel primo caso il testatore, ove avesse voluto determinare il trasferimento della somma oggetto della cauzione all'usufruttuario, ben avrebbe potuto palesare tale sua volontà e disporre un ammennicolo del legato ai sensi dell'art. 654 c.c., disponendo che gli eredi avrebbero dovuto provvedere a trasferire le somme all'usufruttuario, in vista dell'adempimento necessario dell'obbligazione di restituzione della cauzione.

## VENDITA

\* Cassazione, ordinanza 19 luglio 2022, n. 22662, sez. II civile

*CONTRATTI - VENDITA - Vendita immobiliare - Simulazione - Atto di donazione - Configurabilità - Dichiarazione successiva di uno solo dei compratori - Sufficienza - Motivi.*

In tema di simulazione, la controdichiarazione costituisce atto di accertamento o di riconoscimento scritto che non ha carattere negoziale e non si inserisce come elemento essenziale nel procedimento simulatorio, di talché non solo non deve essere coeva all'atto simulato, ma non deve neppure necessariamente provenire da tutti i partecipi all'accordo simulatorio, potendo provenire anche dalla sola parte che voglia manifestare il riconoscimento della simulazione, purché si tratti della parte contro il cui interesse è redatta, da quella parte, cioè, che trae vantaggio dall'atto simulato mentre assume, con la controdichiarazione, obblighi diversi e maggiori di quelli che le derivano dall'atto contro cui questa è redatta.

In tema di amministrazione dei beni dei figli ex art. 320 c.c., al di fuori dei casi specificamente individuati ed inquadrati nella categoria degli atti di straordinaria amministrazione dal Legislatore, devono essere considerati di ordinaria amministrazione gli atti che presentino tutte e tre le seguenti caratteristiche: 1) siano oggettivamente utili alla conservazione del valore e dei caratteri oggettivi essenziali del patrimonio in questione; 2) abbiano un valore economico non particolarmente elevato in senso assoluto e soprattutto in relazione al valore totale del patrimonio medesimo; 3) comportino un margine di rischio modesto in relazione alle caratteristiche del patrimonio predetto. Vanno invece considerati di straordinaria amministrazione gli atti che non presentino tutte e tre queste caratteristiche.

La mancanza di autorizzazione per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione riguardanti i minori di età non dà luogo ad inesistenza o a nullità degli atti stessi, bensì alla loro annullabilità, la quale può essere fatta valere soltanto dal genitore che abbia agito in rappresentanza del figlio o dal figlio medesimo.

Cassazione, sentenza 6 luglio 2022, n. 21441, sez. II civile

*VENDITA - "ACTIO QUANTI MINORIS" - Compravendita - Acquisto di un bene per finalità edificatorie sulla base di progetto ceduto dal venditore - Inedificabilità per effetto di azioni ripristinatorie di terzi per violazione delle distanze tra edifici - Conseguenze - Applicabilità della*

*disciplina dell'evizione parziale o della garanzia per vendita di cosa gravata da oneri o diritti reali di godimento non apparenti di terzi - Esclusione - Possibile sussunzione della fattispecie nell'ambito dell'azione ex art. 1497 c.c. - Sussistenza.*

In tema di compravendita, qualora l'acquisto abbia riguardato un immobile per l'edificazione di un fabbricato, attuabile, sotto il profilo urbanistico, in virtù di progetto ceduto dal venditore, la sopravvenuta irrealizzabilità dell'edificio, conseguente ad azioni ripristinatorie proposte da terzi per violazione delle norme sulle distanze, non costituisce violazione dell'impegno traslativo del diritto di proprietà sulla cosa venduta, né dunque consente l'applicazione della disciplina sulla garanzia per l'evizione parziale (perché non si tratta di vendita di cosa parzialmente altrui ex art 1480 c.c.) , né quella sulla garanzia per vendita di cosa gravata da oneri o da diritti reali di godimento non apparenti di terzi (la quale riguarda la diversa ipotesi di cosa venduta come libera, ma che poi risulti gravata da taluno dei pesi anzidetti ex art. 1489 c.c.), ma può piuttosto integrare il difetto di qualità promesse o essenziali ai sensi dell'art. 1497 c.c., la cui domanda rientra nella disciplina degli adempimenti contrattuali.

## **VITALIZIO**

**\* Cassazione, sentenza 27 luglio 2022, n. 23397, sez. II civile**

*CONTRATTI - Vitalizio assistenziale - Età molto avanzata del vitaliziato - Mancanza di alea - Esclusione - Validità del contratto - Sussistenza.*

Il vitalizio assistenziale stipulato con uno dei figli non può essere considerato privo di alea solo perché il genitore ha un'età molto avanzata perché, in mancanza della ragionevole certezza di un decesso "a breve", il negozio deve essere valido e non può essere annullato quando le prestazioni risultano comunque proporzionate.

---

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](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)