

30.09.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 32/2022

*(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, sentenza 17 settembre 2022, n. 26980, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - Diritto di servitù atipico - Unità immobiliare di proprietà esclusiva - Asservimento dell'uso comune del condominio - Asservimento collegato alla titolarità di immobili di proprietà esclusiva nell'edificio - Illegittimità - Non sussiste.*

È conforme al principio di portata generale, insito nella disposizione di cui all'art. 1379 cod. civ., la convenzione secondo cui l'immobile al piano seminterrato di proprietà esclusiva è destinato a essere occupato dal condominio per lo svolgimento del servizio di portineria, non risultando violata la previsione di accordi che in concreto svuotino le facoltà inerenti al diritto di proprietà per un tempo indefinito.

L'asservimento dell'unità immobiliare all'uso comune dei condomini è materialmente e funzionalmente collegata alla titolarità in capo ai danti causa di beni esclusivi all'interno del condominio. Ne discende che il vincolo di destinazione, essendo volto a beneficiare di un servizio anche le unità immobiliari di proprietà esclusiva degli obbligati, si risolve non già in un azzeramento delle facoltà spettanti ai proprietari, ma in una convenzione che ne disciplina un uso diverso, certo meno intenso rispetto all'uso esclusivo, ma tale da non annullare qualsiasi utilità connessa al suo godimento o utilizzazione.

### CONTRATTI

**Cassazione, ordinanza 4 luglio 2022, n. 21083, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - NULLITÀ DEL CONTRATTO - Nullità ex art. 17, comma 1, l. n. 47 del 1985 (art. 46, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001) - Applicazione anche al caso di vendita di terreno sul quale insistano edifici - Fondamento.*

La nullità comminata dall'art. 17 comma 1, della l. n. 47 del 1985, "ratione temporis" vigente, sostituito dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 – che colpisce gli atti tra vivi sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto il trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, ove non risultino gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria – rileva anche in caso di atti di trasferimento di terreni sui quali siano state realizzate opere qualificabili come edifici (o loro parti), atteso che in tal caso la compravendita del terreno comporta il trasferimento, a titolo negoziale, anche dei fabbricati, acquisiti in proprietà per accessione ex art. 934 c.c. dal venditore del terreno, indipendentemente da chi li abbia costruiti, ancorché non menzionati espressamente nell'atto (salvo che il venditore al momento della cessione conservi espressamente la proprietà a sé o ad altri di tali manufatti).

### CONTRATTO PRELIMINARE

**Cassazione, sentenza 12 luglio 2022, n. 22011, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - Oggetto - Elementi necessari - Fattispecie.*

La pronuncia di cui all'art. 2932 c.c. non è evocabile ove il bene oggetto del contratto, per eventi sopravvenuti alla stipula dello stesso, venga modificato non essendo possibile, in sede giudiziale, costituire un rapporto giuridico diverso da quello voluto dalle parti.

(Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la decisione che aveva disposto il trasferimento del 50 per cento del diritto di usufrutto sulla porzione di venti ventiquattresimi di un immobile in ragione della cessione di pari quota della nuda proprietà del bene da parte del promissario alienante a terzi; cessione intervenuta successivamente alla stipula di un contratto preliminare che, diversamente, disponeva la cessione al promissario acquirente della quota del 50 per cento dell'usufrutto sull'intero immobile).

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**\* Cassazione, ordinanza 12 settembre 2022, n. 26815, sez. III civile**

*Vendita forzata - Termine di versamento del saldo del prezzo - Natura sostanziale.*

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

## **MEDIAZIONE IMMOBILIARE**

**\* Cassazione, ordinanza 15 settembre 2022, n. 27185, sez. II civile**

*CONTRATTI - MEDIAZIONE - Vendita di un immobile - Successivo intervento di un altro - Diritto alla provvigione del primo mediatore - Sussistenza.*

L'art. 1755 c.c., secondo l'interpretazione consolidata, fonda il diritto del mediatore alla provvigione tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice nel senso che è stato il mediatore che pretende il compenso ad aver messo in relazione le parti poi addivenute all'accordo: non si richiede, infatti, che tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, purché la "messa in relazione" delle parti abbia costituito l'antecedente indispensabile per pervenire, anche attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto. Non è neppure necessario che il mediatore sia intervenuto nelle diverse fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, purché possa ritenersi che senza quella "messa in contatto" il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata.

## **REVOCATORIA**

**\* Cassazione, ordinanza 16 settembre 2022, n. 27290, sez. VI - 3 civile**

*RESPONSABILITÀ CIVILE - RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA) - Società unipersonale - Conferimento societario di beni dell'unico socio - Revocabilità - Fondamento.*

L'assoggettività all'azione revocatoria dell'atto di conferimento societario è stata già riconosciuta - su un piano generale - da questa Corte, la quale non solo né ha affermato la compatibilità con il diritto dell'Unione Europea, ma ha pure precisato che "neanche il principio di separazione del patrimonio societario rispetto a quello dei soci subisce alcun vulnus", e ciò perché, "nel solco di una tradizione ormai secolare, l'accoglimento dell'azione revocatoria non opera, infatti, alcun ritorno del bene nella disponibilità del debitore, salva l'esposizione ad eventuali azioni esecutive e conservative" del creditore, escludendo, infine, che "la tutela del capitale sociale" possa "spingersi fino a sanare situazioni francamente patologiche come il conferimento in frode dei creditori.

L'avvenuta "sostituzione" della quota di partecipazione a quei beni nella garanzia patrimoniale generica del debitore è certamente idonea ad integrare, anche in caso di conferimento in favore di società unipersonale, il c.d. "eventus damni", se è vero che esso ricorre quando l'atto dispositivo determini una variazione "anche soltanto qualitativa del patrimonio che comporti una maggiore incertezza o difficoltà nel soddisfacimento del credito".

## SERVITÙ

**Cassazione, sentenza 25 luglio 2022, n. 23078, sez. II civile**

*SERVITÙ - PREDIALI - SERVITÙ COATTIVE - PASSAGGIO COATTIVO - INTEGRAZIONE DEL CONTRADDITTORIO - LITISCONSORZIO - INDENNITÀ - Servitù istituita su un preesistente percorso non necessitante di modifiche - Indennità ex art. 1053 c.c. - Quantificazione - Criteri.*

In tema di diritti reali, ove la servitù coattiva di passaggio venga istituita su un preesistente percorso, non abbisognante di modifica alcuna, l'indennità di cui all'art. 1053 c.c. deve essere quantificata in misura proporzionata al danno cagionato, costituito dall'implementato uso del percorso, non potendosi quantificare la predetta indennità alla stregua del costo a suo tempo affrontato dal proprietario del fondo asservito per mettere in opera la strada nel suo esclusivo interesse.

## SOCIETÀ COOPERATIVE

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

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ COOPERATIVE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI, TIPI: A RESPONSABILITÀ LIMITATA E NON LIMITATA) - ORGANI SOCIALI - ASSEMBLEA - DELIBERAZIONI - Cooperative a mutualità prevalente - Soppressione delle clausole statutarie antilucrative - Conseguenze - Devoluzione del patrimonio effettivo a favore di fondo mutualistico - Insussistenza - Fondamento.*

In tema di società cooperative, la perdita dei requisiti di mutualità prevalente, conseguente alla modificazione o soppressione delle clausole antilucrative, non obbliga la società a devolvere al fondo mutualistico di appartenenza il patrimonio effettivo, dedotti il capitale versato e rivalutato e i dividendi non ancora distribuiti, poiché l'art. 2545 undecies c.c. fa conseguire tale effetto alla delibera di trasformazione della società, mentre l'art. 2545 octies c.c. prevede che, nel diverso caso della perdita dei requisiti di mutualità prevalente, gli amministratori redigano apposito bilancio per determinare il valore effettivo dell'attivo patrimoniale da imputare alle riserve indivisibili, dovendosi pertanto ritenere implicitamente abrogato, dalla riforma societaria del 2003, l'art. 17 della l. n. 388 del 2000, nè potendo trovare applicazione l'art. 111 decies disp. att. c.c., diretto unicamente ad agevolare l'adeguamento alla nuova normativa delle clausole antilucrative già presenti nello statuto di società cooperative a mutualità prevalente.

## SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

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

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - Recesso del socio di s.r.l. ex 2437, comma 2, lett. b), c.c. - Valutazione della rilevanza sostanziale della modifica statutaria - Necessità - Esclusione - Fattispecie.*

In tema di S.p.A., per il legittimo esercizio del diritto di recesso del socio ai sensi dell'art. 2437, comma 2, lett. b), c.c. è sufficiente una qualsiasi modifica statutaria che comporti l'introduzione o la rimozione di vincoli alla circolazione delle azioni, non essendo richiesta alcuna indagine in ordine alla rilevanza sostanziale di tale modifica rispetto alla disciplina precedente.

(In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito, che aveva escluso la legittimità del recesso a seguito della modifica statutaria che aveva sottratto al diritto di prelazione dei soci i trasferimenti di azioni a società direttamente o indirettamente controllate, sul presupposto che tale modifica non aveva determinato un mutamento sostanziale della clausola di prelazione).

## **URBANISTICA**

**Cassazione, sentenza 7 giugno 2022, n. 18361, sez. I civile**

*URBANISTICA - MODI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - PIANI REGOLATORI COMUNALI - ATTUAZIONE DEI PIANI REGOLATORI - LOTTIZZAZIONE DI AREE FABBRICABILI - Lottizzazione di aree fabbricabili - Rilascio licenza edilizia - Atto di cessione gratuita di area - Finalizzato ad attuare opere di urbanizzazione ex artt. 28 e 31 della l. n. 1150 del 1942, nel testo vigente alla data del 6 agosto 1966 - Requisiti di validità.*

In tema di lottizzazione di aree edificabili, l'atto di cessione gratuita di area, sottoscritto dal privato nell'ambito del procedimento per il rilascio di licenza edilizia subordinata all'impegno di attuare le opere di urbanizzazione, ai sensi degli artt. 28 e 31 della l. n. 1150 del 1942, nel testo vigente alla data del 6 agosto 1966, ha valenza privatistica di atto negoziale e non pubblicistica di atto endoprocedimentale, qualora non osservi lo schema procedimentale previsto dalla disciplina transitoria di cui all'art. 8, comma 8, della legge n. 765 del 1967 (c.d. "legge ponte"), che, nel modificare la legge urbanistica n. 1150 del 1942, fa salve le precedenti convenzioni di lottizzazione solo quando, alla data del 2 dicembre 1966, si sia perfezionato il relativo "iter", essendo intervenuta non solo la stipulazione in forma pubblica delle convenzioni medesime, ma anche la deliberazione del Consiglio comunale e l'autorizzazione degli organi di controllo.

*URBANISTICA - MODI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - PIANI REGOLATORI COMUNALI - ATTUAZIONE DEI PIANI REGOLATORI - LOTTIZZAZIONE DI AREE FABBRICABILI - Usucapione del bene occupato illecitamente dall'ente pubblico in assenza di provvedimento ablatorio - Configurabilità - Decorrenza del termine necessario - Titolo negoziale invalido accompagnato dalla "traditio" - Efficacia reale o meramente obbligatoria - Qualificazione della relazione di fatto con il bene come possesso o detenzione - Conseguenze.*

Ai fini della usucapione di un bene illecitamente occupato dalla P.A., in assenza di provvedimento ablatorio, da ritenersi possibile forma di acquisto della proprietà da parte dell'ente pubblico, la decorrenza del termine necessario ex art. 1158 c.c. dipende dalla natura del titolo in virtù del quale è iniziata la relazione di fatto con il bene, poiché se il titolo, seppur invalido, ha effetti reali ed è astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà, si da determinare l'"animus possidendi", il termine decorre dalla "traditio", operando la presunzione di cui all'art. 1141, comma 1, c.c.; se invece l'atto negoziale ha effetti meramente obbligatori, la consegna di per sé vale a trasferire unicamente la detenzione del bene, dovendo in tal caso l'occupante dimostrare l'interversione della detenzione

in possesso "ad usucapionem", mediante idonee attività materiali di opposizione, specificamente rivolte contro il privato proprietario, non essendo sufficiente a tal fine il prolungarsi della detenzione, né il compimento di atti corrispondenti all'esercizio del possesso, né atti di natura latamente amministrativa, rivolti ad una generalità indistinta di soggetti.

## TRIBUTI

**\* Cassazione, ordinanza 31 agosto 2022, n. 25620, sez. V**

*Imposta di registro – Cessione di crediti – Alternatività.*

In caso di finanziamento subordinato alla condizione sospensiva della cessione dei crediti in garanzia, non è escluso che ognuno dei negozi mantenga la propria causa. Non è sufficiente la sussistenza di un collegamento negoziale tra il contratto di finanziamento e la cessione di crediti in garanzia per affermare che siano integrati i presupposti per l'applicazione dell'imposta in misura fissa sull'atto di cessione di crediti ai sensi del principio di alternatività fra Iva e imposta di registro. La ricerca della causa della cessione dei crediti, negozio propriamente a causa variabile, nella connessione con il contratto di finanziamento da rilevanza più all'intenzione delle parti, e allo scopo dell'operazione, invece che all'autonomia degli effetti dei singoli negozi posti in essere. L'imposta recuperata si qualifica come imposta principale.

**Cassazione, sentenza 19 luglio 2022, n. 22557, sez. V**

*Agevolazioni per l'acquisto della prima casa - Coniugi in regime di comunione - Requisito della residenza familiare - Sussistenza - Acquisto separato o congiunto del bene stesso - Rilevanza - Esclusione.*

In tema di imposta di registro e dei relativi benefici per l'acquisto della prima casa, ai fini della fruizione degli stessi, il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile va riferito alla famiglia, con la conseguenza che, in caso di comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza anagrafica in tale Comune, e ciò in ogni ipotesi in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ai sensi dell'art. 177 c.c., quindi sia in caso di acquisto separato che in caso di acquisto congiunto del bene stesso.

---

**A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro**