

## SETTORE STUDI

---

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



07.10.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 33/2022

(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).

### ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

\* Cassazione, sentenza 21 settembre 2022, n. 27599, sez. I civile

*FAMIGLIA - SEPARAZIONE - ASSEGNO MANTENIMENTO DEL CONIUGE - Casa coniugale - Assegnazione al coniuge collocatario dei figli minori e comproprietario del bene - Assegno di mantenimento - Quantificazione - Incidenza - Sussiste.*

Nell'adottare le statuzioni conseguenti alla separazione, deve attribuirsi rilievo anche all'assegnazione della casa familiare che, pur essendo finalizzata alla tutela della prole e del suo interesse a permanere nell'ambiente domestico, indubbiamente costituisce un'utilità suscettibile di apprezzamento economico, anche quando il coniuge separato assegnatario dell'immobile ne sia comproprietario, perché il godimento di tale bene non trova fondamento nella comproprietà dello stesso, ma nel provvedimento di assegnazione, opponibile anche ai terzi, che limita la facoltà dell'altro coniuge di disporre della propria quota e si traduce, per esso, in un pregiudizio economico, valutabile ai fini della quantificazione dell'assegno dovuto.

### CONDOMINIO

Cassazione, sentenza 9 agosto 2022, n. 24526, sez. II civile

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - CONTRATTUALE - Regolamento contrattuale - Divieto di adibire uno o più immobili ad un certo uso - Natura del vincolo - Servitù reciproche - Sussistenza - Condizioni per l'opponibilità ai terzi a venti causa - Trascrizione immobiliare.*

Le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari delle singole unità di adibire il loro immobile a determinate destinazioni, costituiscono servitù reciproche a favore e contro ciascuna unità immobiliare di proprietà individuale e sono soggette, pertanto, ai fini dell'opponibilità "ultra partes", alla trascrizione in base agli artt. 2643 n. 4 e 2659 n. 2 c.c.

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - CONTRATTUALE - Regolamento contrattuale - Clausole limitative delle facoltà di uso delle singole proprietà esclusive - Riproduzione all'interno dell'atto di acquisto della proprietà individuale - Necessità - Fondamento.*

Le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari delle unità singole di adibire il proprio immobile a determinate destinazioni, hanno natura contrattuale e, pertanto, ad esse, deve corrispondere una tecnica formativa di pari livello formale e sostanziale, che consiste in una "relatio perfecta" attuata mediante la riproduzione delle suddette clausole all'interno dell'atto di acquisto della proprietà individuale, non essendo sufficiente, per contro, il mero rinvio al regolamento stesso.

## **CONTRATTO PRELIMINARE**

\* **Cassazione, ordinanza 13 settembre 2022, n. 26852, sez. II civile**

*Gravame che risulta dai pubblici registri - Presunzione di conoscenza - Mancata dichiarazione espressa.*

Il vincolo di cui alla L.P. Bolzano n. 13 del 1997, art. 79, ha natura di pubblicità-notizia e pertanto è efficace *erga omnes*, senza che l'annotazione sia necessaria ai fini dell'opponibilità ai terzi.

Il citato vincolo, alla pari degli oneri a carico degli immobili discendenti da prescrizioni urbanistiche, contenute in piani regolatori che una volta approvati e pubblicati hanno valore di prescrizione di ordine generale a contenuto normativo con efficacia *erga omnes*, ha natura pubblicistica ed è assistito da una presunzione legale di conoscenza assoluta da parte dei destinatari, sicché non può qualificarsi come onere non apparente gravante sull'immobile, ai sensi dell'art. 1489 c.c., e non è, conseguentemente, invocabile dal compratore quale fonte di responsabilità del venditore che non li abbia eventualmente dichiarati nel contratto.

**Cassazione, sentenza 5 settembre 2022, n. 26136, sez. III civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Contratto definitivo di compravendita per scrittura privata non autenticata - Interesse della parte alla formazione del titolo per la trascrizione - Azione ex art. 2932 c.c. - Esperibilità - Esclusione - Azione di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni - Esperibilità - Fondamento - Fattispecie.*

Quando è stato concluso un contratto definitivo di compravendita con scrittura privata non autenticata, l'interesse della parte alla documentazione del negozio nella forma necessaria per la trascrizione non trova tutela nel rimedio previsto dall'art. 2932 c.c., che concerne l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto e presuppone, quindi, la stipula di un preliminare, potendo essere soddisfatto, invece, con la pronuncia di una sentenza di mero accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza d'appello che aveva ritenuto nuova e dunque inammissibile la domanda proposta in secondo grado ai sensi dell'art. 2932 c.c., nonostante l'attore si fosse limitato, in primo grado, a richiedere una pronuncia dichiarativa dell'avvenuto acquisto, in suo favore, di un alloggio di edilizia popolare, che costituisse titolo per la trascrizione nei registri immobiliari).

## FALLIMENTO

**Cassazione, ordinanza 29 luglio 2022, n. 23786, sez. VI - 2 civile**

*FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - PASSIVITÀ FALLIMENTARI (ACCERTAMENTO DEL PASSIVO) - FORMAZIONE DELLO STATO PASSIVO - RIVENDICAZIONE, RESTITUZIONE, SEPARAZIONE DI COSE - Rivendica da parte del terzo della proprietà del bene immobile ricompreso nell'attivo e domanda di sottrazione di esso all'esecuzione concorsuale - Ricorso proposto ex art. 619 c. p.c. contro il provvedimento di vendita - Qualificazione da parte del tribunale fallimentare come reclamo ex art. 26 legge fall. - Erroneità - Fondamento - Conseguenze - Disciplina anteriore alla riforma del d.lgs. n. 5 del 2006.*

Nelle procedure fallimentari aperte anteriormente alla riforma di cui al d.lgs. n. 5 del 2006 e tuttora regolate, ai sensi dell'art. 150 del predetto decreto, dalla disciplina previgente, il terzo che rivendichi la proprietà di un bene immobile acquisito al fallimento - per essere soggetto alla vendita forzata - può proporre, finché la vendita non abbia avuto luogo, opposizione nelle forme e nei termini di cui all'art. 619 c.p.c., essendo invece esclusa l'esperibilità, avverso il provvedimento del giudice delegato, del reclamo endofallimentare regolato dall'art. 26 legge fall.

## FONTI DEL DIRITTO

**Cassazione, sentenza 25 luglio 2022, n. 23051, sez. unite civili**

*FONTI DEL DIRITTO - INTERPRETAZIONE DEGLI ATTI NORMATIVI - LETTERALE - Norme tributarie - Interpretazione letterale - Primo - Fondamento.*

L'interpretazione delle norme tributarie non si sottrae al primato del criterio letterale, che, per il suo carattere di oggettività e per il suo naturale obiettivo di ricerca del senso normativo maggiormente riconoscibile e palese, rappresenta il criterio cardine nella interpretazione della legge e concorre alla definizione in termini di certezza, determinatezza e tassatività della fattispecie impositiva, che l'art. 2 della l. n. 212 del 2000 vuole sorretta da disposizioni chiare e trasparenti.

## MEDIAZIONE IMMOBILIARE

**\* Cassazione, ordinanza 19 settembre 2022, n. 27344, sez. II civile**

*CONTRATTI - VENDITA - VENDITA IMMOBILIARE - Mediazione - Parte conferente l'incarico - Penale - In misura identica o vicina all'ammontare della provvigione - Nullità - Condizioni.*

In tema di mediazione, qualora sia previsto in contratto - per il caso in cui il conferente l'incarico rifiuti, anche ingiustificatamente, di concludere l'affare proposto dal mediatore - un compenso in misura identica (o vicina) a quella stabilita per l'ipotesi di conclusione dell'affare, il giudice deve stabilire se tale clausola determini uno squilibrio fra i diritti e gli obblighi delle parti e sia, quindi, vessatoria, ai sensi dell'articolo 1469 bis, comma primo, cod. proc. civ. (ora articolo 33, comma

primo, codice del consumo), salvo che in tale pattuizione non sia chiarito che, in caso di mancata conclusione dell'affare per ingiustificato rifiuto, il compenso sia dovuto per l'attività sino a quel momento esplicata.

## MUTUO

**Cassazione, sentenza 25 luglio 2022, n. 23149, sez. III civile**

*CREDITO - CREDITO FONDIARIO - Mutuo "solutorio" utilizzato per ripianare la pregressa esposizione debitoria del mutuatario - Validità - Sussistenza - "Pactum de non petendo" - Configurabilità - Esclusione - Ragioni.*

Il cosiddetto "mutuo solutorio", stipulato per ripianare la pregressa esposizione debitoria del mutuatario verso il mutuante, non è nullo - in quanto non contrario né alla legge, né all'ordine pubblico - e non può essere qualificato come una mera dilazione del termine di pagamento del debito preesistente oppure quale "pactum de non petendo" in ragione della pretesa mancanza di un effettivo spostamento di denaro, poiché l'accredito in conto corrente delle somme erogate è sufficiente ad integrare la "datio rei" giuridica propria del mutuo e il loro impiego per l'estinzione del debito già esistente purga il patrimonio del mutuatario di una posta negativa.

## NOTARIATO

\* **Cassazione, sentenza 27 settembre 2022, n. 28133, sez. II civile**

*PROFESSIONI LIBERALI - NOTARIATO - Giudizio disciplinare - Mancato versamento di tributi e contributi previdenziali - Riferiti alla persona fisica dell'inculpato - Condotta riconducibile alla vita privata - Disvalore - Sanzione dell'avvertimento - Sussiste.*

L'art. 147, lett. a) della Legge Notarile costituisce una norma di chiusura del sistema a fondamento del quale è posto il rapporto complesso ed articolato tra il notaio e l'ordinamento statuale, all'interno del quale il notaio opera non solo come libero professionista ma anche come pubblico ufficiale, ragione per la quale la norma tutela il singolo notaio e la classe forense; infatti l'illecito disciplinare è integrato dalle condotte che, ancorché non tipizzate, siano comunque idonee a ledere la dignità e la reputazione del notaio ed il decoro e il prestigio della classe notarile.

La ragione della mancanza di una specifica tipizzazione di ipotesi d'illecito, in tema di disciplinare dei notai, al pari di quanto avviene per altre categorie, viene generalmente ravvisata nell'esigenza di evitare che violazioni dei doveri anche gravi possano sfuggire alla sanzione disciplinare. Pertanto, per un'esatta ricostruzione del controllo di legittimità sull'interpretazione ed applicazione di tale norma, occorre prendere le mosse dalla premessa che la stessa descrive fattispecie d'illecito disciplinare, non mediante un catalogo di ipotesi tipiche, ma mediante clausole generali o concetti giuridici indeterminati. Ciò comporta anzitutto che tale norma non si presta ad una definitiva ed esaustiva individuazione di ipotesi tipiche sul piano astratto, sia pure da parte dell'organo deputato alla sussunzione del fatto nella norma generale. Il che, sotto il profilo attuativo, significa che il perimetro di tale norma generale, preposta alla tutela del decoro e della dignità professionale, non è esaurito dalle fattispecie tipiche lesive che possano rivenirsi nel codice deontologico professionale.

La condotta enucleata nell'art. 147, lett. a), della c.d. Legge Notarile integra un illecito di pericolo la cui commissione non implica la percezione della riprovevolezza ambientale dell'operato ascritto al notaio poiché ciò che rileva è il concreto accertamento degli specifici comportamenti posti in essere dallo stesso notaio che risultino effettivamente idonei a ledere i valori tutelati dalla suddetta norma, a prescindere, quindi, dal verificarsi di un'eco negativa nella comunità.

Sussiste la violazione dell'art. 147, comma 1, lett. a), della Legge Notarile nell'ipotesi di violazione degli obblighi di legge relativi al tempestivo versamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per gli atti ricevuti dal notaio nell'esercizio delle proprie funzioni.

Non è irragionevole e contrario alla ratio ed all'interpretazione letterale della norma sanzionare il notaio per il mancato versamento delle imposte e dei contributi previdenziali ricadenti nell'ambito della propria sfera personale, trattandosi di comportamento anomalo per un pubblico ufficiale che ha il compito di riscuotere le imposte indirette.

La reiterazione di una condotta ha particolare disvalore sociale, essendo un dovere primario di ogni cittadino pagare le tasse e del datore di lavoro adempiere al versamento dei contributi previdenziali, obblighi che si connotano di maggiore disvalore sociale se riferibili ad un pubblico ufficiale. Tale inadempimento integra un comportamento lesivo dell'onore e della reputazione del notaio all'interno della collettività ove opera ed arreca una lesione al decoro ed al prestigio della classe forense, che svolge una funzione essenziale nell'economia e negli scambi.

\* Cassazione, sentenza 27 settembre 2022, n. 28132, sez. II civile

*PROFESSIONISTI - Notai - Deontologia professionale - Illecito disciplinare - Pagamento dell'oblazione - infrazione punibile con la sospensione - Estinzione dell'illecito - Esclusione.*

L'intento dell'art. 153 della L. n. 89 del 1913 è quello di porre un limite - costituito dalle sole infrazioni rilevate nel corso dell'attività ispettiva - per il solo capo dell'archivio notarile; limite che invece non sussiste per la concorrente iniziativa disciplinare degli altri soggetti di cui alle lettere a) e b), ancorché le stesse possano essere sollecitate dall'attività ispettiva posta in essere dal terzo soggetto indicato dalla norma. Di conseguenza, il Presidente del Consiglio Notarile può, anche in via concorrente, attivarsi per la contestazione degli illeciti disciplinari, sebbene emersi a seguito dell'attività ispettiva del capo dell'archivio notarile.

Quanto ai termini per la contestazione dell'illecito disciplinare, poiché l'art. 153, comma 2 della Legge Notarile usa l'espressione "senza indugio", si tiene ritiene che i termini della fase amministrativa del procedimento siano ordinatori, in mancanza di una espressa qualificazione di perentorietà che comporti la decaduta o l'estinzione dell'azione intempestiva.

La violazione dell'art. 147 della Legge Notarile si caratterizza per essere una fattispecie a condotta libera all'interno della quale possono configurarsi diverse condotte volte a minare l'interesse di volta in volta tutelato. Per integrare tale ipotesi, infatti, a differenza di altre fattispecie tipizzate dalla stessa Legge Notarile, vanno esaminati tutti i comportamenti che violino in modo "non occasionale" le norme deontologiche elaborate dal Consiglio nazionale del notariato.

La varietà delle forme che possono assumere la frettolosità o compiacenza dei comportamenti non consente una elencazione, sia pure esemplificativa, ma soltanto la segnalazione di alcuni casi-tipo ricavati dalla esperienza notarile e dalla giurisprudenza, che impediscono una valida ed efficace circolazione dei beni che è compito del notaio assicurare; tra questi la mancata indagine sui poteri di rappresentanza, sulla legittimazione delle parti e sul rispetto delle norme del diritto di famiglia, la ricorrente utilizzazione di clausole di dispensa limitatrici dell'incarico professionale ai fini della limitazione della responsabilità, l'omissione di comportamenti cui si è tenuti personalmente (in ordine ad es. all'accertamento dell'identità e all'indagine sulla volontà delle parti), l'offerta di servizi non rientranti nel normale esercizio dell'attività notarile (ad es. finanziamenti e anticipazioni di somme); la rinuncia a richiedere la documentazione dovuta per legge o comunemente ritenuta necessaria (ad es. catastale, urbanistica) per il compiuto ricevimento dell'atto.

L'art. 145 bis della L. n. 89 del 1913, introdotto dal D.lgs. n. 249 del 2006 art. 28, prevedendo l'oblazione in caso di infrazione "punibile con la sola sanzione pecuniaria", ha riguardo alla sanzione

applicabile in astratto e non a quella applicata in concreto; pertanto, l'oblazione non è consentita per le infrazioni punibili con la sospensione, anche se per esse sia stata irrogata una sanzione pecuniaria a seguito della concessione delle attenuanti.

## QUERELA DI FALSO

### Cassazione, sentenza 17 agosto 2022, n. 24832, sez. II civile

*PROVA CIVILE - FALSO CIVILE - QUERELA DI FALSO - Inventario - Querela di falso proposta nei confronti del pubblico ufficiale incaricato della redazione e di altro soggetto estraneo al "munus" pubblico - Rinuncia all'appello nei confronti solo di quest'ultimo - Effetti.*

La rinuncia all'appello, in relazione alla querela di falso proposta nei confronti del pubblico ufficiale incaricato della redazione dell'inventario di eredità e di altro soggetto estraneo al "munus" pubblico, ove effettuata solo nei confronti di quest'ultimo, non comporta il passaggio in giudicato della sentenza impugnata, atteso che la responsabilità della redazione dell'inventario appartiene al pubblico ufficiale, e non anche al soggetto estraneo che abbia partecipato alle relative operazioni.

## SUCCESSIONI

### Cassazione, ordinanza 12 agosto 2022, n. 24798, sez. II civile

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - ESECUTORI TESTAMENTARI - Mancata previsione del compenso da parte del testatore - Previsione da parte degli eredi - Effetti.*

La retribuzione a favore dell'esecutore testamentario non soltanto può essere disposta dal testatore, come prevede l'art. 711 c.c., ma è altrettanto possibile, in assenza di disposizione testamentaria "ad hoc", che il compenso per l'opera prestata sia convenuto tra gli eredi e l'esecutore; tuttavia, mentre la retribuzione prevista dal testatore è a carico dell'eredità secondo quanto dispone l'art. 711 c.c., l'impegno autonomamente assunto dagli eredi non è idoneo a diminuire l'attivo ereditario in pregiudizio dei creditori ereditari e dei legatari, ma vincola soltanto i successori che l'abbiano stretto, nei cui confronti l'esecutore dispone di un diritto azionabile per ottenere quanto promessogli.

### Cassazione, ordinanza 9 agosto 2022, n. 24484, sez. II civile

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ (PURA E SEMPLICE) - DIRITTO DI ACCETTAZIONE - PRESCRIZIONE "Actio interrogatoria" - Decreto pronunciato su reclamo avverso concessione di termine per l'accettazione dell'eredità - Ricorso straordinario per cassazione - Ammissibilità - Esclusione - Fondamento.*

In tema di accettazione dell'eredità, l'ordinanza emessa in sede di reclamo avverso il provvedimento reso ai sensi degli artt. 481 c.c. e 749 c.p.c. - con il quale, a seguito della fissazione del termine, si è dichiarata la decadenza del chiamato ad accettare l'eredità - non è ricorribile per cassazione in quanto, pur riguardando posizioni di diritto soggettivo, definisce un procedimento di tipo non contenzioso privo di un vero e proprio contraddittorio e non statuisce in via decisoria e definitiva attesa la sua revocabilità modificabilità alla stregua dell'art. 742 c.p.c.

### Cassazione, sentenza 5 agosto 2022, n. 24310, sez. II civile

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - TESTAMENTO IN GENERE - DISPOSIZIONI - A TITOLO UNIVERSALE E A TITOLO PARTICOLARE (DISTINZIONE TRA EREDE E LEGATARIO) - Istituzione di erede "ex re certa" - Condizioni - Possibilità di concorso con erede legittimo - Sussistenza - Misura della partecipazione sugli altri beni ereditari.*

Il connotato essenziale della istituzione di erede "ex re certa" non va ricercato nell'implicita volontà del testatore di attribuire all'istituito la totalità dei beni di cui egli avrebbe potuto disporre al momento della confezione del testamento, ma nell'assegnazione di un bene determinato, o di un complesso di beni determinati, come quota del suo patrimonio; risolta la questione interpretativa nel senso della istituzione "ex re", l'erede in tal modo istituito può partecipare anche all'acquisto di altri beni, se del caso in concorso con l'erede legittimo e, quindi, raccoglierli in proporzione della sua quota, da determinarsi in concreto mediante il rapporto proporzionale tra il valore delle "res certae" attribuitegli ed il valore dell'intero asse ereditario.

---

**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