

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



14.10.22

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 34/2022

*(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).*

### ARBITRATO

**\* Cassazione, ordinanza 21 settembre 2022, n. 27615, sez. I civile**

*Violazione del divieto di patto commissorio - Impugnazione del lodo arbitrale - Non consentita.*

In tema di impugnazione del lodo per contrarietà all'ordine pubblico, deve escludersi che la decisione arbitrale possa essere impugnata per violazione del divieto del patto commissorio, poiché il disposto dell'art. 2744 c.c., pur trattandosi di una norma imperativa, non esprime in sé un valore insopprimibile dell'ordinamento, ma è posto a tutela del patrimonio del contraente, tant'è che lo stesso legislatore ha previsto all'art. 6 d.lgs. n. 170/2004 ipotesi in cui tale divieto non si applica.

### CONDOMINIO

**\* Cassazione, sentenza 28 settembre 2022, n. 28181, sez. II civile**

*CONDOMINIO - Creazione di un'unità immobiliare aggiuntiva in sostituzione di un box - Unità immobiliare non esistente all'atto della costituzione del condominio - Utilizzazione di parti comuni - Presunzione di condominialità - Non sussiste.*

È indiscutibile che, affinché un singolo condomino possa presumersi comproprietario di una determinata parte comune di un edificio condominiale, è necessario che, all'atto della costituzione del condominio, sussistesse un rapporto di accessorietà, di tipo strutturale e funzionale, tra tale parte comune (come sono il giardino e la piscina condominiali) e la singola, distinta, unità

immobiliare, nella sua originaria conformazione (poi pervenuta al detto condomino), di modo che possa venirsi a configurare l'idoneità, anche se non esteriorizzatasi, della prima ad essere utilizzata in funzione del godimento della seconda.

Se questa è la premessa generale, diviene consequenziale ritenere che la suddetta presunzione (di condominialità) non opera nel momento in cui l'indicata relazione attitudinale non esisteva al momento del frazionamento dell'edificio in proprietà diverse e si sia venuta a realizzare solo successivamente per effetto della trasformazione apportata alla porzione immobiliare di proprietà singola.

**\* Cassazione, ordinanza 20 settembre 2022, n. 27407, sez. II civile**

*CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - Locali della portineria - Individuazione delle parti comuni - Specifica destinazione al servizio comune.*

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, 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.

Per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 2), perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa. Invero, a differenza delle cose necessarie all'uso comune, contemplate nel numero 1) dell'art. 1117 c.c., i locali dell'edificio elencati all'art. 1117 c.c., n. 2), raffigurano beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome: per diventare beni comuni, essi abbisognano di una specifica destinazione al servizio in comune. Ciò significa che, affinché un locale sito nell'edificio - che, per la sua collocazione, può essere adibito ad alloggio del portiere, oppure utilizzato come qualsiasi unità abitativa - diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 2), occorre che, all'atto della costituzione del condominio, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune.

## CONTRATTO PRELIMINARE

**\* Cassazione, ordinanza 27 settembre 2022, n. 28136, sez. II civile**

*CONTRATTI - CONTRATTO PRELIMINARE - Preliminare di compravendita - Risoluzione per abusi edilizi - Sussiste.*

La garanzia per evizione cosiddetta "quantitativa" disciplinata dall'art. 1484 c.c., e quella "limitativa" ex art. 1489 c.c., (rispettivamente indicate con termini semplificanti, utilizzati in dottrina), hanno certamente un fondamento giuridico unitario nel senso che costituiscono entrambe rimedi apprestati dall'ordinamento giuridico per eliminare nel contratto di vendita lo squilibrio tra le attribuzioni patrimoniali determinato dall'inadempimento del venditore e ripristinare la situazione economica dell'acquirente precedente il contratto.

Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra": ciò significa che anche nell'evizione parziale, in cui comunque il sinallagma ha avuto parziale attuazione, la gravità dell'inadempimento del venditore deve essere adeguatamente commisurata in riferimento non soltanto all'entità economica della porzione di bene non conseguita, ma anche all'intero programma contrattuale e, cioè, all'interesse e alla finalità concretamente perseguiti con il negozio e alla sua funzione economico-sociale.

**Cassazione, ordinanza 5 agosto 2022, n. 24313, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Bene in comunione "pro indiviso" - Contratto preliminare stipulato da alcuni comproprietari limitatamente alle proprie quote - Domanda ex art. 2932 c.c. - Ammissibilità - Litisconsorzio necessario nei confronti degli altri comproprietari - Esclusione - Ragioni.*

Nell'ipotesi di contratto preliminare di compravendita di un bene in comunione "pro indiviso", stipulato da alcuni soltanto dei comproprietari e avente ad oggetto le quote di pertinenza di questi ultimi, nel processo ex art. 2932 c.c. non rivestono la qualità di litisconsorti necessari gli altri comproprietari, dal momento che essi, non avendo sottoscritto il preliminare, non sono destinatari in via diretta degli effetti del contratto definitivo.

**Cassazione, ordinanza 5 luglio 2022, n. 21198, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - Contratto preliminare - Scioglimento del contratto - Recesso unilaterale - Principio della recedibilità dal contratto prima dell'esecuzione dello stesso in tutto o in parte - Applicazione al contratto preliminare - Ammissibilità.*

Anche nell'ambito del contratto preliminare si applica la regola, stabilita dall'art. 1373, comma 1 c.c., secondo cui il recesso non può essere esercitato dalla parte quando, dopo la conclusione del contratto, questo abbia avuto un principio di esecuzione, quando cioè l'effetto reale del contratto si è in tutto o in parte realizzato o la prestazione obbligatoria, come la consegna del bene prima della stipulazione del contratto definitivo o il versamento di un acconto sul prezzo, è stata in tutto o in parte adempiuta.

## **FALLIMENTO**

**Cassazione, ordinanza 5 settembre 2022, n. 26076, sez. I civile**

*FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDATARIE - FALLIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO - VENDITA DI IMMOBILI - MODALITÀ - Opzione del curatore per la procedura competitiva ex art. 107, comma 1, l.fall. - Avviso di vendita - Natura di "lex specialis" - Conseguenze - Previsione della decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato - Prorogabilità "ex post" in assenza di causa non imputabile - Esclusione - Fondamento.*

In tema di liquidazione dell'attivo fallimentare, qualora il curatore opti per una procedura competitiva deformalizzata ex art. 107, comma 1, l.fall., l'avviso di vendita costituisce nondimeno la "lex specialis" di essa, fissando regole inderogabili di trasparenza e correttezza anche a salvaguardia della parità fra gli offerenti, il che postula che, ove lo stesso preveda la decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato, non sia concedibile una proroga "ex post", a richiesta dell'interessato, salvo che questi non dimostri di essere incorso nella decadenza per causa non imputabile, secondo quanto previsto dall'art. 153, comma 2, c.p.c.

## **RAPPRESENTANZA**

**Cassazione, sentenza 4 agosto 2022, n. 24262, sez. V civile**

*CONTRATTI IN GENERE - RAPPRESENTANZA - CONTRATTO CONCLUSO DAL RAPPRESENTANTE - EFFETTI - Esternazione del potere rappresentativo - Esplicita spendita del nome del rappresentato - Necessità - Esclusione - Cessazione della rappresentanza legale non comunicata al registro delle imprese - Irrilevanza - Fondamento - Fattispecie.*

In tema di rappresentanza delle persone giuridiche, affinché l'atto compiuto dal rappresentante legale possa essere imputato all'ente rappresentato, non è necessario che l'esternazione del potere rappresentativo avvenga in modo esplicito, poiché la spendita del nome non richiede l'uso di formule sacramentali e può evincersi anche dal contenuto dell'atto compiuto dal rappresentante, e non è rilevante che quest'ultimo sia cessato dalla carica, ove ciò non risulti dall'iscrizione nel registro delle imprese.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la pronuncia di merito che, pur in mancanza di esplicita spendita del nome nel ricorso introduttivo, aveva individuato il soggetto ricorrente nella società, e non nel suo legale rappresentante in proprio, in quanto quest'ultimo aveva proposto ricorso, appello e presentato memorie a sostegno della posizione dell'ente, ritenendo irrilevante la cessazione dalla carica non iscritta nel registro delle imprese).

## **SOCIETÀ DI PERSONE**

**Cassazione, ordinanza 8 settembre 2022, n. 26501, sez. I civile**

*SOCIETÀ - DI PERSONE FISICHE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - Liquidazione della quota del socio uscente - Partecipazione agli utili e alle perdite inerenti ad "operazioni in corso" ex art. 2289, comma 3 c.c. - Riferibilità a sopravvenienze attive e passive già esistenti - Occupazione abusiva di un terreno della società astrattamente idonea a far sorgere un credito indennitario - Riconducibilità al concetto di "operazioni in corso" - Esclusione - Fondamento.*

In tema di liquidazione della quota del socio receduto da società di persone, l'art. 2289, comma 3, c.c., nel porre a favore ed a carico di detto socio, rispettivamente, gli utili e le perdite inerenti ad "operazioni in corso" alla data del recesso, si riferisce alle sopravvenienze attive e passive che trovino la loro fonte in situazioni già esistenti a quella data. Esso, pertanto, non è applicabile alla situazione di fatto rappresentata dall'occupazione di un terreno di proprietà della società da parte di una porzione di fabbricato appartenente ai soci di essa, situazione che solo astrattamente è idonea a far sorgere un credito indennitario in capo all'ente, ma che non costituisce all'attualità una componente attiva.

**Cassazione, ordinanza 8 luglio 2022, n. 21731, sez. I civile**

*SOCIETÀ - DI PERSONE FISICHE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SOCIETÀ SEMPLICE - SCIOGLIMENTO DEL RAPPORTO SOCIALE LIMITATAMENTE A UN SOCIO - RECESSO DEL SOCIO - Recesso per giusta causa - Società di persone - Rispetto del principio di correttezza e buona fede - Necessità - Inadempimento agli obblighi gestori da parte dell'altro socio - Tolleranza - Necessità di messa in mora - Esclusione.*

Il recesso per giusta causa dalla società di persone va effettuato nel rispetto del principio di correttezza e buona fede e, pertanto, la legittimità del suo esercizio deve essere valutata nel complessivo contesto dei rapporti intercorsi tra le parti, dovendosi escludere che, in una società in nome collettivo composta da due soli soci, a fronte dell'inadempimento dell'altro socio ai propri obblighi gestori, seguito da un periodo di tolleranza, il socio uscente debba necessariamente mettere in mora il primo e richiedere il detto adempimento prima di poter validamente esercitare il proprio diritto di recesso.

## SOCIETÀ PER AZIONI

**Cassazione, sentenza 3 agosto 2022, n. 24068, sez. II civile**

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - ORGANI SOCIALI - AMMINISTRATORI - Società per azioni - Delega dell'amministratore di poteri a terzi - Limiti - Gestione dell'impresa e operazioni di attuazione dell'oggetto sociale da parte del delegato - Possibilità - Esclusione.*

In tema di società di capitali, l'amministratore di una società per azioni non può delegare a un terzo poteri che, per vastità dell'oggetto, entità economica, assenza di precise prescrizioni preventive e di procedure di verifiche in costanza di mandato, facciano assumere al delegato la gestione dell'impresa e/o il potere di compiere le operazioni necessarie per l'attuazione dell'oggetto sociale, in quanto attività di esclusiva spettanza degli amministratori.

## SUCCESSIONI

**\* Cassazione, sentenza 28 settembre 2022, n. 28259, sez. II civile**

*SUCCESSIONI - TESTAMENTO - Testamento olografo - Attribuzione di beni determinati - Mancato superamento di una percentuale di patrimonio - Legato - Esclusione - Institutio ex re certa - Configurabilità.*

In tema di distinzione tra erede e legatario ai sensi dell'art. 588 c.c., l'assegnazione di beni determinati configura una successione a titolo universale (institutio ex re certa) qualora il testatore abbia inteso chiamare l'istituito nell'universalità dei beni o in una quota del patrimonio relitto, mentre deve interpretarsi come legato se egli abbia voluto attribuire beni singoli ed individuati.

Deve essere considerata la portata della indicazione della percentuale del patrimonio assegnato agli eredi resistenti e la rilevanza di questo dato alla luce del senso che la giurisprudenza ha dato alla normativa.

(Va considerato erede chi riceve per testamento beni determinati se questi non superano una percentuale del patrimonio e va esclusa pertanto la possibilità di considerare la disposizione come un legato effettuato per non pregiudicare il diritto del coniuge superstite).

**Cassazione, sentenza 17 agosto 2022, n. 24836, sez. II civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - REINTEGRAZIONE DELLA QUOTA DI RISERVA DEI LEGITTIMARI - AZIONE DI RIDUZIONE (LESIONE DELLA QUOTA DI RISERVA) - Successione legittima - Pretermissione del legittimario - Configurabilità - Condizioni - Esperimento dell'azione di riduzione - Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario - Necessità - Esclusione - Accettazione tacita dell'eredità - Sussistenza.*

In caso di apertura della successione legittima, il legittimario, sebbene non possa ritenersi diseredato in senso formale, poiché chiamato "ex lege" all'eredità, è considerato pretermesso qualora il "de cuius" abbia distribuito tutto il suo patrimonio mediante disposizioni a titolo particolare "inter vivos"; ne deriva che l'azione di riduzione non è soggetta all'onere dell'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario e che, ove il legittimario non abbia già compiuto atti di accettazione, egli diviene necessariamente erede nel momento stesso in cui esercita tale azione di riduzione, che comporta, quindi, tacita accettazione di eredità.

**Cassazione, sentenza 17 agosto 2022, n. 24835, sez. II civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - FORMA DEI TESTAMENTI  
- TESTAMENTO OLOGRAFO - Domanda di nullità del testamento olografo per difetto di autografia  
- Azione di accertamento negativo della provenienza della scrittura - Configurabilità - Onere della prova.*

La domanda giudiziale di nullità del testamento olografo per difetto di autografia configura un'azione di accertamento negativo della provenienza della scrittura, con la conseguenza che l'onere della prova grava sulla parte che l'ha proposta, secondo i principi generali dettati in tema di accertamento negativo.

## **VENDITA**

**\* Cassazione, ordinanza 3 ottobre 2022, n. 28613, sez. II civile**

*CONTRATTI - VENDITA - Vendita immobiliare - Accessori - Asportazione dall'immobile - Obbligo di consegna dei beni - Insussistenza - Onere della prova a carico del venditore - Sussiste - Inadempimento - Risarcimento del danno - Sussiste*

Per accessori devono intendersi tutti i beni che vengono a costituire parti integranti o incorporate nella cosa principale (da una dottrina definiti "accessori in senso stretto"), oppure che sono destinati a completare la funzionalità di un altro bene (e pertanto definiti anche "accessori d'uso") al quale sono materialmente uniti, a differenza delle pertinenze per le quali non opera un vincolo di necessaria contiguità fisica, necessitando invece il vincolo funzionale.

La categoria delle pertinenze si caratterizza per un duplice specifico profilo, costituito dall'esistenza di una specifica volontà dell'avente diritto di destinare durevolmente una cosa al servizio di un'altra.

Ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale -avuto riguardo alle cd. pertinenze "urbane" e, in specie, ai beni mobili posti ad ornamento di edifici- è necessaria la presenza del requisito oggettivo dell'idoneità del bene a svolgere la funzione di servizio od ornamento rispetto ad un altro, ponendosi in collegamento funzionale o strumentale con questo, nonché del requisito soggettivo dell'effettiva volontà dell'avente diritto di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale; sicché, di regola, va esclusa la natura di pertinenza delle suppellettili, degli arredi e dei mobili che riguardino esclusivamente la persona del titolare del diritto reale sulla cosa principale e non la cosa in sé considerata.

La regola di cui all'art. 1477 c.c. prevede l'obbligo di consegna degli accessori all'acquirente "salvo diversa volontà delle parti". Ne consegue che non è l'acquirente a dover dare prova dell'esistenza dell'obbligo di consegna degli accessori, ma è il venditore a dover dare prova dell'esistenza di una diretta pattuizione che escludeva la sussistenza di tale obbligazione.

---

**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](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

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