

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



05.01.23

Rassegna novità giurisprudenziali n. 1/2023

*(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, ordinanza 13 dicembre 2022, n. 36389, sez. VI - 2 civile

CONDOMINIO - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - Realizzazione di un terrazzo a tasca - Sul tetto dell'edificio - Approvazione dell'assemblea - Necessità - Esclusione - Innovazione - Prova a carico del condominio - Sussistenza.

Le modificazioni per il miglior godimento della cosa comune (a differenza dalle innovazioni che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti ai sensi dell'art. 1120 c. c.) possono essere apportate a proprie spese dal singolo condomino con i limiti indicati dall'art. 1102 c. c. e non richiedono alcuna preventiva autorizzazione assembleare, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'esercizio dell'autonomia privata, potendo altrimenti attribuirsi all'eventuale autorizzazione alle modifiche comunque richiesta o concessa dall'assemblea il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante.

In tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna; ove, tuttavia, l'assemblea neghi ad un condomino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c. c., che

possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni.

*** Cassazione, ordinanza 13 dicembre 2022, n. 36373, sez. VI - 2 civile**

CONDOMINIO - Opera realizzata su parti comuni - Approvata dall'assemblea - Rischio per la stabilità del fabbricato - Demolizione - Sindacato del giudice - Anche nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo - Ammissibilità - Intervento condono - Irrilevanza.

Ove i partecipanti al condominio siano due, dovendo ravvisarsi un "condominio minimo" (nella specie, peraltro, formato da condomini non aventi diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), operano le norme in tema di organizzazione (ad es., artt. 1120,1121,1129,1130,1131,1132,1133,1135,1136,1137 e 1138 c.c.), e specialmente quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea, restando tuttavia comunque impedito il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale. L'assemblea del condominio minimo, invero, agli effetti dell'art. 1136 c.c., commi 1 e 2, si costituisce regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e delibera validamente soltanto con decisione "unanime" di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c. Pertanto, nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella concernente le riparazioni straordinarie - richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136 c.c., comma 2, la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

Tuttavia, la delibera che, in caso di condominio costituito da due soli condomini titolari di quote diseguali, sia approvata dal solo partecipante titolare del maggior valore delle quote e sia perciò carente sotto il profilo dell'elemento personale, deve qualificarsi non nulla, ma annullabile, giacché adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge, stando alla *summa divisio* elaborata da Cass. Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806 e da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, e perciò può essere impugnata dal condomino assente o dissenziente soltanto nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 2, come correttamente ritenuto nella gravata sentenza.

Anche nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve sindacare la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione.

In tema di condominio degli edifici, l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, la nullità assoluta per illiceità dell'oggetto della delibera dell'assemblea che l'abbia disposta, senza che abbia rilievo neppure l'eventuale successivo condono dell'opera.

Le opere di modificazione delle parti comuni, che l'assemblea può deliberare per il miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento delle stesse, non devono comunque arrecare pregiudizio alla sicurezza statica del fabbricato, potendo ciascuno condomino sia far valere la nullità della delibera, sia conseguentemente chiedere ed ottenere la demolizione delle opere illegittimamente eseguite.

*** Tribunale di Tivoli, sentenza 2 novembre 2022, n. 1513**

Cortile condominiale – Eliminazione di una siepe – Parti comuni – Innovazioni - Stabilità e sicurezza del fabbricato – Divieto.

L'abbattimento di alberi, comportando la distruzione di un bene comune, deve considerarsi un'innovazione vietata e, in quanto tale, richiede l'unanime consenso di tutti i partecipanti al condominio; né può ritenersi che la delibera di approvazione, a maggioranza, della spesa relativa all'abbattimento, possa costituire valida ratifica dell'opera fatta eseguire di propria iniziativa dall'amministratore.

Nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio - quali gli spazi verdi - che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 c.c., vanno ritenuti comuni a norma della suddetta disposizione». L'abbattimento di un albero comune può essere validamente assimilato all'abbattimento della siepe, «elementi, entrambi, certamente rientranti nella categoria delle cose comuni di cui all'art. 1117 c.c.».

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., sono oggi “vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato, quelle che ne alterino il decoro architettonico e quelle che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento di un solo condomino”, mentre la decisione di tutte le altre innovazioni è regolamentata prevedendo, per la loro approvazione, determinate maggioranze e modalità di convocazione assembleare, consentendo altresì, ricorrendo particolari condizioni, anche l'approvazione di innovazioni “gravose e voluttuarie” ai sensi dell'art. 1121 c.c.

Per i fini che qui interessano l'innovazione rappresentata dalla eliminazione della siepe integra il divieto di cui al sopra citato ultimo comma dell'art. 1120 c.c.

Cassazione, ordinanza 14 ottobre 2022, n. 30307, sez. VI - 2 civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - USO DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA - Condominio - Art. 1122, comma 1, c.c. - Realizzazione, nelle proprietà esclusive, di opere che arrechino danno alle parti comuni - Divieto - Apprezzamento del giudice di merito - Limiti nel sindacato di legittimità.

L'art. 1122, comma 1 c.c., vieta a ciascun condomino, nell'unità immobiliare di sua proprietà, l'esecuzione di opere che rechino danno alle parti condominiali, nel senso che elidano o riducano in modo apprezzabile le utilità conseguibili dalla cosa comune da parte degli altri condomini o determinino pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari. Spetta al giudice del merito, sulla base di apprezzamento di fatto sindacabile in cassazione soltanto nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., verificare se l'opera realizzata su parte di proprietà individuale, nella specie la chiusura eseguita in corrispondenza dell'appartamento di una condomina, pregiudichi in modo apprezzabile la fruibilità del ballatoio comune da parte degli altri condomini, avendo riguardo alla destinazione funzionale dello stesso ed alle utilità che possano trarne le restanti unità di proprietà esclusiva.

EDILIZIA E URBANISTICA

*** Corte Costituzionale, sentenza 22 novembre 2022 (dep. 19 dicembre 2022), n. 251**

Paesaggio - Pianificazione - Norme della Regione Lombardia - Modifiche alla l. reg. n. 31 del 2008 - Locali da destinare ad attività agrituristiche - Previsione della possibilità, per una sola volta, dell'ampliamento nella misura massima del dieci per cento della superficie lorda dei fabbricati, individuati nel certificato di connessione, già destinati o da destinare all'attività agriturbistica.

I principi di elaborazione congiunta, inderogabilità e prevalenza del piano paesaggistico si impongono al legislatore regionale, il quale non può né esplicitamente derogare ai vincoli della pianificazione paesaggistica, né aggirarli introducendo, in assenza del piano codeciso, previsioni atte a pregiudicare le scelte condivise di tutela che nel piano stesso troveranno necessaria espressione.

In definitiva, la mancanza di un piano paesaggistico frutto del pieno coinvolgimento dello Stato e della Regione e l'impossibilità di trarre dalla normativa regionale un'interpretazione tale da far ritenere comunque operanti i vincoli paesaggistici determinano l'illegittimità costituzionale della norma impugnata per violazione dell'art. 117, secondo comma, lettera s), Cost. in relazione al principio della necessaria copianificazione paesaggistica e, in connessione con esso, al principio di leale collaborazione.

È violato, infine, anche l'art. 9 Cost. in ragione dell'evidente abbassamento del livello di tutela paesaggistica derivante da una previsione che estende la possibilità di ampliamento dei fabbricati rurali, senza considerare gli effetti sul paesaggio.

Per tutte queste ragioni, deve essere dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 6, comma 1, lettera a), della legge reg. Lombardia n. 23 del 2021.

*** Corte Costituzionale, sentenza 22 novembre 2022 (dep. 19 dicembre 2022), n. 252**

Edilizia e urbanistica - Norme della Regione Siciliana - Interpretazione autentica dell'art. 24 della legge regionale n. 15 del 2004 - Interpretazione nel senso che sono recepiti i termini e le forme delle istanze presentate ai sensi dell'art. 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, nella legge n. 326 del 2003, e che resta ferma l'ammissibilità delle istanze presentate per la regolarizzazione delle opere realizzate nelle aree soggette a vincoli che non comportino inedificabilità assoluta.

In relazione alle competenze legislative di tipo primario previste dagli statuti speciali, lo spazio di intervento affidato al legislatore regionale, con riguardo alla disciplina del condono edilizio, è circoscritto – oltre che dal limite della materia penale – da «quanto è immediatamente riferibile ai principi di questo intervento eccezionale di “grande riforma” (il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, la determinazione massima dei fenomeni condonabili)».

In riferimento al caso in esame, assurgono pertanto a norme di grande riforma economico-sociale le previsioni statali relative alla determinazione massima dei fenomeni condonabili, cui devono senz'altro ricondursi quelle che individuano le tipologie di opere insuscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 32, comma 27, del d.l. n. 269 del 2003, come convertito, incluso il limite di cui alla lettera d).

Quest'ultimo, infatti, è stato introdotto dal legislatore statale nell'esercizio della competenza legislativa esclusiva, di cui all'art. 117, secondo comma, lettera s), Cost.

La disposizione impugnata eccede quindi i limiti della potestà legislativa primaria della Regione Siciliana sanciti dallo statuto di autonomia.

Deve essere dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 1, comma 1, della legge reg. Siciliana n. 19 del 2021 per violazione degli artt. 117, secondo comma, lettera s), Cost. e 14 dello statuto della Regione Siciliana.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87 (Norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte costituzionale), va inoltre dichiarata, in via consequenziale, l'illegittimità costituzionale delle residue disposizioni della legge reg. impugnata n. 19 del 2021 (artt. 1, comma 2, e 2), che difettano di autonomia portata a seguito della caducazione della norma censurata. Infatti, il comma 2 dell'art. 1 stabilisce che il nulla osta previsto dalla disposizione impugnata venga reso entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge, ovvero, nel caso di istanza di riesame, dalla data di

presentazione della stessa; l'art. 2 dispone che il testo legislativo entri in vigore il giorno stesso della pubblicazione.

FALLIMENTO

*** Cassazione, ordinanza 14 dicembre 2022, n. 36602, sez. I civile**

Contratto soggetto a forma scritta *ad substantiam* - Assenza di data certa della scrittura privata che documenta il contratto – Inopponibilità del contratto al fallimento.

L'inopponibilità di cui all'art. 2704 c.c., che non riguarda il negozio, ma la data della scrittura e che non attiene all'efficacia dell'atto, ma alla prova di esso che si intende dare a mezzo del documento, implica che il negozio e la sua stipulazione in data anteriore al fallimento possono essere oggetto di prova, prescindendo dal documento, con tutti gli altri mezzi consentiti dall'ordinamento, salve le limitazioni derivanti dalla natura e dall'oggetto del negozio stesso; in conseguenza, ove il contratto sia soggetto alla forma scritta *ad substantiam*, l'assenza di data certa della scrittura privata che documenta il contratto implica che il creditore non possa far valere nei confronti del fallimento alcun diritto di credito che si fondi sul detto titolo negoziale.

REATI CONTRO IL PATRIMONIO

*** Cassazione, sentenza 15 dicembre 2022, n. 47473, sez. II penale**

REATI CONTRO IL PATRIMONIO - Avvocato che induce l'anziano a conferirgli la procura per revocare l'amministratore di sostegno - Circonvenzione di persone incapaci - Natura giuridica - Reato di pericolo - Momento consumativo - Fattispecie.

Il delitto ex art. 643 c.p. ha natura di reato di pericolo e si consuma nel momento in cui viene compiuto l'atto idoneo a procurare un qualsiasi effetto giuridico dannoso per la persona offesa o per altri, ma nel caso del professionista che si fa rilasciare la procura per revocare l'amministrazione di sostegno di una persona anziana l'azione che può risultare pregiudizievole, cioè la revoca dell'amministratore di sostegno, non dipende dal legale bensì dall'autorità giudiziaria: infatti, ricevere le procure per revocare e sostituire l'amministratore di sostegno è una condotta che non genera alcun danno perché la decisione risulta comunque rimessa al giudice, mentre l'eventuale compenso al mediatore legale, se proporzionato, costituisce soltanto l'onorario per l'attività svolta.

SOCIETÀ'

*** Cassazione, ordinanza 13 dicembre 2022, n. 36407, sez. VI - 2 civile**

SOCIETÀ' - Società estinta - Debiti - Prova della distribuzione dell'attivo fra ex soci - Incombe sui creditori.

In tema di effetti della cancellazione di società di capitali dal registro delle imprese nei confronti dei creditori sociali insoddisfatti, il disposto dell'art. 2495 c.c., comma 2, implica che l'obbligazione sociale non si estingue ma si trasferisce ai soci, i quali ne rispondono nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione, sicché grava sul creditore l'onere della prova circa la distribuzione dell'attivo sociale e la riscossione di una quota di esso in base al bilancio finale di liquidazione, trattandosi di elemento della fattispecie costitutiva del diritto azionato dal creditore nei confronti del socio.

SUCCESSIONI

*** Cassazione, ordinanza 16 dicembre 2022, n. 36990, sez. II civile**

SUCCESSIONI - Legittimari - Azione di riduzione - Entità della lesione della quota di eredità - Prova - Necessità - Esclusione.

Il legittimario che agisca in riduzione ha l'onere di precisare entro quali limiti sia stata lesa la sua quota di riserva, indicando gli elementi patrimoniali che contribuiscono a determinare il valore della massa ereditaria nonché, di conseguenza, quello della quota di legittima violata.

L'onere di allegazione è soddisfatto una volta che, richiamata la quota di legittima prevista per legge, il legittimario assuma che, per effetto delle disposizioni testamentarie ovvero in conseguenza delle donazioni poste in essere in vita in favore di altri soggetti, ed al netto di quanto ricevuto dall'erede, residui una lesione.

L'erede legittimario che agisca per l'accertamento della simulazione di una vendita compiuta dal *de cuius*, siccome dissimulante una donazione affetta da nullità per difetto di forma, assume, rispetto ai contraenti, la qualità di terzo - con conseguente ammissibilità della prova testimoniale o presuntiva senza limiti o restrizioni - quando abbia proposto la domanda sulla premessa dell'avvenuta lesione della propria quota di legittima.

In tale situazione, infatti, detta lesione assurge a *causa petendi* accanto al fatto della simulazione, e il legittimario, benché successore del defunto, non può essere assoggettato ai vincoli probatori previsti per le parti dall'art. 1417 c.c., non rilevando la circostanza che egli, quale erede, benefici non solo dell'effetto di reintegrazione della quota stessa, ma pure del recupero del bene al patrimonio ereditario per intero, poiché il regime probatorio non può subire differenziazioni a seconda del risultato finale cui conduca l'accoglimento della domanda.

In tale ultima ipotesi, infatti, ove il *relictum* non sia sufficiente per soddisfare il suo diritto alla quota di riserva, l'erede agisce in simulazione per far valere tale diritto proprio contro l'apparenza creata in suo danno dal *de cuius*, diritto che non potrebbe trovare tutela senza la previa rimozione di tale apparenza.

Verrebbe altrimenti vanificato il diritto alla quota di riserva, dissimulando sotto atti di trasferimento a titolo oneroso delle donazioni nulle, in quanto il legittimario leso dalla simulazione verrebbe considerato, in quanto erede e continuatore della personalità del defunto, partecipe della simulazione stessa.

*** Cassazione, ordinanza 15 dicembre 2022, n. 36736, sez. VI - 2 civile**

SUCCESSIONI - DIVISIONE EREDITARIA - Non comoda divisibilità dei beni - Formazione dei lotti - Attribuzione di un bene a più coeredi - Ammissibilità - Limiti - Consenso delle parti Necessità - Mancanza - Vendita del bene.

Nell'ambito della normativa di cui all'art. 720 c.c., l'espressa e specifica istanza dei conviventi interessati assurge ad imprescindibile presupposto dell'attribuzione, dovendosi escludere che i poteri discrezionali attribuiti al giudice della divisione dalla citata norma si estendano fino all'inclusione d'ufficio dell'immobile indivisibile nella porzione di un convivente che non ne abbia fatto esplicita richiesta, pur se titolare della maggior quota; analogamente, accertata la non comoda divisibilità di uno o più immobili ereditari, l'inclusione di essi nelle porzioni di più coeredi non può avere luogo se costoro non ne abbiano richiesta congiuntamente l'attribuzione, essendo in linea di principio vietato il c.d. raggruppamento parziale delle porzioni, cioè la divisione in lotti nell'interno dei quali si stabilisca comunione fra gruppi di conviventi, allorché non vi sia il consenso di costoro.

Cassazione, sentenza 26 ottobre 2022, n. 31672, sez. I civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE LEGITTIMA ("AB INTESTATO") - DEI PARENTI - FIGLI NATURALI NON RICONOSCIBILI - ASSEGNO VITALIZIO - Diritto all'assegno vitalizio - Insorgenza "ex lege" per il mero fatto procreativo - Conseguenze - Figlio biologico già munito dello "status" di figlio di altri - Scelta consapevole di non impugnare il riconoscimento o di non proporre l'azione di disconoscimento - Spettanza comunque dell'assegno - Fondamento.

In tema di successioni legittime, il diritto all'assegno vitalizio di cui all'art. 580 c.c. ha fonte "ex lege" nel mero fatto procreativo e, pertanto, nel novero dei "figli non riconoscibili" aventi diritto a tale assegno vanno compresi anche i figli biologici che, avendo un diverso stato di filiazione, per scelta consapevole non hanno impugnato il riconoscimento o non hanno proposto azione di disconoscimento, non potendo negarsi al figlio, pena la violazione degli artt. 2 e 30 Cost. e 8 CEDU, la possibilità di scegliere tra la "minore tutela" prevista dal menzionato art. 580 c.c. - che, non essendo subordinata alla rimozione dello "status" di figlio altrui, consente di conservare l'identità familiare ormai acquisita - e la "tutela piena" che deriverebbe dall'accertamento giuridico della filiazione.

TRIBUTI

*** Cassazione, ordinanza 22 dicembre 2022, n. 37583, sez. VI – 5**

Rideterminazione valore terreni e partecipazioni - Rate insolute - Nuova rivalutazione - Sanzioni e interessi.

Nel caso in cui il contribuente opti, sulla base dell'art. 2 del D.L. n. 70/2011 (convertito dalla L. 12 luglio 2011, n. 106), per la rideterminazione del valore del bene (nel caso in esame, partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati), avvalendosi, per l'effetto, della facoltà di scomputare, in sede di versamento dell'imposta sostitutiva dovuta sulla base della nuova normativa, quella già pagata in occasione della precedente rivalutazione operata ai sensi dell'art. 1, comma 91, della l. n. 244/2007, si è in presenza di una vera e propria riapertura dei termini per le rivalutazioni, sicché le nuove rate si sostituiscono a quelle originarie, gli effetti della nuova rivalutazione non retroagiscono alla precedente e non ricorrono i presupposti per pretendere le sanzioni e gli interessi sulle rate dovute sulla base della pregressa rivalutazione e non pagate.

VENDITA

Cassazione, sentenza 13 ottobre 2022, n. 30058, sez. II civile

VENDITA - SINGOLE SPECIE DI VENDITA - DI COSE IMMOBILI - Contratto di permuta di terreno contro beni immobili da costruire - Beni futuri individuati solo nel genere - Validità - Condizioni - Fattispecie.

Il contratto di permuta di un terreno contro beni immobili da costruire, individuati solo nel genere, è valido solo a condizione che questi ultimi siano determinabili con riferimento ai parametri di edificabilità, alla collocazione degli immobili da costruire, alla loro dimensione, alla loro destinazione, nonché ai criteri attraverso i quali individuare in concreto gli immobili da attribuire in permuta.

(Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto nullo per indeterminabilità dell'oggetto un contratto di permuta di terreno contro immobili da costruire, con il quale il promittente alienante si era impegnato, in cambio del trasferimento di un terreno, a cedere al promissario una quota delle costruzioni che sarebbe stato possibile edificare sul terreno con progetti regolarmente approvati dalle autorità competenti.)

Cassazione, sentenza 10 ottobre 2022, n. 29363, sez. II civile

VENDITA - SINGOLE SPECIE DI VENDITA - DI COSE IMMOBILI - A corpo - Rettifica del prezzo ex art. 1538, comma 1, c.c. - Criteri.

In tema di vendita immobiliare "a corpo", l'art. 1538, comma 1, c.c. risponde alla necessità di ripristinare l'equilibrio delle prestazioni quale in concreto fissato dalle parti e, tuttavia, pregiudicato dalla sperequazione emersa dopo la stipula. Pertanto, la revisione del prezzo non deve seguire il criterio del valore di mercato (che si sovrapporrebbe all'equilibrio contrattuale raggiunto dai contraenti), né il criterio proporzionale "secco" (che cancellerebbe la volontà delle parti di vendere "a corpo", anziché "a misura"), dovendosi applicare, invece, un criterio proporzionale "corretto", che prescinda dall'esatta misurazione del bene, entro l'ambito per il quale è esclusa la revisione ex art. 1538 c.c.

VENDITA - SINGOLE SPECIE DI VENDITA - DI COSE IMMOBILI - A CORPO - Conclusione di compravendita "a corpo" - Indicazione della misura dell'immobile - Rimedio ex art. 1538, comma 1, c.c. - Divergenza quantitativa maggiore di un ventesimo - Necessità - Esclusione del diritto alla diminuzione o al supplemento di prezzo mediante clausola negoziale - Necessità - Fattispecie.

Qualora le parti concludano un contratto di compravendita "a corpo" indicando, nell'ambito di esso, la misura del bene compravenduto, si applica il rimedio di cui all'art. 1538, comma 1, c.c., in presenza di una divergenza quantitativa della misura del bene maggiore di un ventesimo di quella indicata nel contratto. Resta salva la facoltà delle parti di escludere l'efficacia della norma dianzi richiamata, mediante specifica clausola negoziale, pur in presenza dei requisiti previsti per la sua applicabilità.

(Nella specie, la S.C. ha ritenuto errata la valutazione operata dai giudici di merito, secondo cui la stipulazione del contratto definitivo, conseguente al compromesso di vendita di un bene immobile, avrebbe implicato di per sé rinuncia ad avvalersi del rimedio specifico di cui all'art. 1538, comma 1, c.c., dato che le parti avevano concluso il contratto definitivo di compravendita "a corpo" nonostante la riscontrata difformità della cosa venduta in misura superiore al ventesimo rispetto a quanto pattuito).

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
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT