

## SETTORE STUDI

---

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



10.02.23

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 6/2023

(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).

### COMUNIONE

Cassazione, ordinanza 13 dicembre 2022, n. 36401, sez. II civile

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - COMPROPRIETÀ INDIVISA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SCIOLIMENTO - POTERI DEL GIUDICE - ANTICIPO O DILAZIONE DELLO SCIOLIMENTO - Comunione dei diritti reali - Compravendita indivisa - Scioglimento della comunione - Poteri dell'autorità giudiziaria - Dilazione nello scioglimento - Pregiudizio per i compartecipanti - Nozione.*

La norma dell'art. 1111 c.c., secondo la quale, in presenza di una domanda di scioglimento di una comunione, il giudice può concedere una dilazione alla divisione nel caso che questa possa recare 'pregiudizio agli interessi degli altri compartecipanti, deve essere intesa nel senso che il pregiudizio non possa ravvisarsi nella lesione dell'interesse dei singoli partecipanti a conservare posizioni personali di vantaggio, ma che debba ravvisarsi obiettivamente, nel pregiudizio a tutti i condomini, nell'interesse obiettivo della comunione.

### CONDOMINIO

Cassazione, sentenza 2 dicembre 2022, n. 35525, sez. II civile

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - SOPRAELEVAZIONE - INDENNIZZO - Condominio - Sopraelevazione eseguita nella vigenza dell'art. 1127 c.c. - Indennità di sopraelevazione - Debenza - Titolo antecedente al codice del 1942 che la escludeva - Irrilevanza - Fondamento.*

In tema di condominio negli edifici, il condono che si avvalga della facoltà di sopraelevazione ai sensi dell'art. 1127 c.c. è tenuto a corrispondere la relativa indennità, anche quando il titolo di provenienza, risalente al periodo antecedente all'entrata in vigore del codice civile del 1942, abbia esonerato il proprio dante causa dal predetto obbligo alla luce del disposto di cui all'art. 564 dell'abrogato codice civile, atteso che l'esercizio della detta facoltà, essendosi consumato nella vigenza della nuova disciplina, è ad essa soggetto in base al principio del "fatto compiuto", senza che possa invocarsi il principio della irretroattività della legge ex art. 11 delle Preleggi.

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - SOPRAELEVAZIONE - INDENNIZZO - Indennità di sopraelevazione - Determinazione giudiziale - Efficacia verso i condomini non partecipanti al processo - Esclusione - Fondamento - Partecipazione dei condomini al processo quali litisconsorti facoltativi - Conseguenze.*

In tema di condominio, la quantificazione, in sede giudiziale, dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. non fa stato nei confronti dei condomini che non abbiano partecipato al processo, né colui che ha eseguito la sopraelevazione può opporla ai condòmini che non abbiano partecipato al processo, atteso che il diritto di ciascun condono alla predetta indennità è autonomo e si distingue da quello degli altri sia per "causa petendi" (il diritto di proprietà delle singole unità immobiliari), sia per "petitum" (il "quantum" determinato per ciascuno), mentre la partecipazione di più condomini al medesimo processo rinviene la propria disciplina nel c.d. litisconsorzio facoltativo ex art. 103 c.p.c., che lascia impregiudicate le posizioni dei condomini non partecipanti al processo, che non possono vedersi opporre l'indennità così come calcolata, pena la violazione dell'art. 2909 c.c.

## **CONTRATTI AGRARI**

**Cassazione, ordinanza 11 novembre 2022, n. 33380, sez. VI - 3 civile**

*CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - Riscatto agrario - Tempestività del pagamento - Offerta reale - Condizioni - Cooperazione del creditore nell'adempimento - Necessità - Fattispecie.*

Ai fini della tempestività del pagamento del prezzo nel riscatto agrario, le norme che attengono agli adempimenti di cui all'art. 1208 c. c. e seguenti, in tema di offerta reale, vanno interpretate ed applicate alla luce dei principi di buona fede e di cooperazione del creditore nell'adempimento, sicché l'offerta reale, e i conseguenti effetti del riscatto, devono ritenersi integrati qualora la mancata ricezione del pagamento sia imputabile all'ingiustificato rifiuto del creditore di prestare la cooperazione indispensabile a rendere possibile l'adempimento del debitore.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la pronuncia di merito che aveva ritenuto validamente effettuata l'offerta reale del prezzo di riscatto, a fronte della notifica del relativo verbale di deposito, corredata dall'invito ai creditori ad accettarlo e dall'avvertenza che, in caso di mancata accettazione, la somma gli sarebbe stata attribuita all'esito dell'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato, ritenendo irrilevante che l'invito suddetto non fosse formalmente riferito al ritiro della somma medesima, secondo la lettera dell'art. 1212, n. 4, c.c.).

## DIVISIONE

\* Cassazione, ordinanza 17 gennaio 2023, n. 1207, sez. VI - 2 civile

*DIVISIONE EREDITARIA - Spese sostenute da un coerede - Per la manutenzione di un immobile comune - Rimborso - Ammissibilità - Motivi.*

Il coerede, il quale abbia apportato miglioramenti al bene ereditario da lui posseduto, non può invocare la disciplina dell'art. 1150 c.c. - la quale attribuisce al terzo possessore di buona fede una indennità pari all'aumento di valore della cosa per effetto dei miglioramenti - ma, quale mandatario o utile gestore degli altri compartecipi alla comunione ereditaria, ha unicamente il diritto di essere rimborsato delle spese fatte per la cosa comune, dal momento che lo stato di indivisione riconduce all'intera massa i miglioramenti apportati dal coerede; ne consegue che al momento dell'attribuzione delle quote l'apporto si ripartisce, insieme con le spese, tra i vari condividenti, secondo il principio nominalistico.

Nel giudizio di divisione ereditaria di un bene riscontrato non divisibile, le migliorie apportate da uno dei condividenti vengono a far parte dello stesso per il principio dell'accessione, con la conseguenza che di esse deve tenersi conto ai fini della stima del bene medesimo, nonché della determinazione delle quote e della liquidazione dei conguagli.

## Cassazione, ordinanza 22 dicembre 2022, n. 37532, sez. II civile

*DIVISIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE - OPERAZIONI - QUOTE E LOTTI - STIMA DEI BENI - Immobili non comodamente divisibili - Adesione alla domanda di assegnazione - Rilevanza sulla determinazione del valore del conguaglio - Esclusione - Fondamento.*

L'adesione del condividente alla domanda di assegnazione, valendo solo a risolvere il problema dell'attribuzione del bene non comodamente divisibile - quale modalità esecutiva della divisione volta ad evitare la vendita del bene - non si riverbera sulla determinazione del valore di conguaglio, avendo quest'ultima la specifica finalità di riequilibrare la posizione delle parti perequando il valore delle quote assegnate.

## IPOTECA

\* Cassazione, ordinanza 16 gennaio 2023, n. 1076, sez. I civile

*Ipoteca - Istanza di cancellazione - Verifica del pericolo d'inadempimento.*

In tema di iscrizione ipotecaria, il giudice avanti al quale è proposta una istanza di cancellazione dell'ipoteca, disposta ai sensi dell'art. 156, 5 comma, c.c., è tenuto a verificare la sussistenza o meno del pericolo di inadempimento dell'obbligato e a disporre, in mancanza, l'emanazione del corrispondente ordine di cancellazione, ai sensi dell'art 2884 c.c.

(Nel caso di specie l'ex moglie ha ottenuto l'iscrizione ipotecaria sui beni dell'ex marito a garanzia del mantenimento dei figli previa verifica della sussistenza del pericolo di inadempimento).

## PROPRIETÀ

\* Cassazione, ordinanza interlocutoria 17 gennaio 2023, n. 1203, sez. II civile

*Terremoto 1980 - Alloggi prefabbricati - Assegnatari - Cessione gratuità in proprietà.*

Appare non manifestamente infondata, in relazione all'art. 3 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 21 bis, comma 1, primo periodo, del decreto-legge 23 giugno 1995, n. 244,

convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1995, n. 341, nella parte in cui non prevede la cessione gratuita in proprietà, ai relativi assegnatari, degli alloggi prefabbricati acquistati dai comuni della Campania e della Basilicata, quali concessionari del Commissario straordinario per il terremoto del 1980, ai sensi del decreto-legge 26 novembre 1980, n. 776, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 1980, n. 874.

## REATI CONTRO LA FEDE PUBBLICA

### Cassazione, sentenza 16 dicembre 2022, n. 47666, sez. III penale

*REATI CONTRO LA FEDE PUBBLICA - DELITTI - FALSITÀ IN ATTI - IN CERTIFICATI - COMMESSA DA PERSONE ESERCENTI UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITÀ - Dichiaraione attestante lo stato di fatto di un bene immobile presentata da professionista all'Ufficio del catasto - Planimetria allegata riproducente falsamente lo stato dei luoghi - Configurabilità del reato di cui all'art. 481 cod. pen. - Sussistenza - Ragioni.*

Integra il delitto di falsità ideologica in certificati, di cui all'art. 481 cod. pen., la condotta di un professionista iscritto all'Albo che presenta all'Ufficio del catasto una dichiarazione attestante lo stato di fatto di un bene immobile con allegata planimetria riproducente falsamente lo stato dei luoghi, posto che tale attestazione, per la particolare competenza del soggetto da cui proviene e per i doveri deontologici su di esso gravanti, è destinata a provare la verità di quanto rappresentato, consentendo all'Amministrazione di potervi fare affidamento per l'aggiornamento degli archivi e dei registri tenuti.

## REVOCATORIA

### \* Cassazione, sentenza 17 gennaio 2023, n. 1228, sez. III civile

*RESPONSABILITÀ CIVILE - Garanzie patrimoniali - Patto di famiglia - Azione revocatoria - Dichiaraione di inefficacia dell'atto - Azione esecutiva contro il cessionario - Ammissibilità.*

Il creditore, che abbia ottenuta la dichiarazione di inefficacia nei suoi confronti dell'atto di cessione della quota di società in nome collettivo compiuto dal suo debitore, può promuovere nei confronti del cessionario le azioni esecutive, se munito titolo esecutivo, o conservative aventi ad oggetto il credito risultante dalla liquidazione della quota.

### Cassazione, ordinanza 11 novembre 2022, n. 33391, sez. VI - 3 civile

*RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA); RAPPORTI CON LA SIMULAZIONE - EFFETTI NEI CONFRONTI DI TERZI DI BUONA FEDE - Atti di disposizione compiuti da un condebitore solidale - Revocabilità - Sussistenza - Permanenza di patrimoni capienti in capo agli altri coobbligati - Irrilevanza - Fondamento - Fattispecie.*

Qualora uno solo tra più coobbligati solidali compia atti di disposizione del proprio patrimonio, è facoltà del creditore, ricorrendone i presupposti, di promuovere l'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. nei suoi confronti, a nulla rilevando che i patrimoni degli altri coobbligati siano singolarmente sufficienti a garantire l'adempimento.

(Principio affermato dalla S.C. in una fattispecie nella quale l'azione revocatoria era stata condotta nei confronti di tutti e tre i condebitori solidali, in relazione agli atti costitutivi di fondo patrimoniale dagli stessi stipulati in pari data).

## SERVITÙ

Cassazione, ordinanza 8 novembre 2022, n. 32858, sez. II civile

**SERVITÙ - "NEMINI RES SUA SERVIT" - UTILITÀ (NOZIONE) - VANTAGGIO FUTURO** - Servitù per vantaggio futuro e a vantaggio di edificio da costruire, ex art. 1029, commi 1 e 2, c.c. - Nozioni - Differenze in punto di prescrizione e di opponibilità ai terzi aventi causa.

La servitù per vantaggio futuro e la servitù a vantaggio di edificio da costruire, previste rispettivamente dai commi 1 e 2 dell'art. 1029 c.c., si distinguono in quanto, mentre la prima assicura al fondo dominante un'"utilitas" immediatamente esistente al momento della sua costituzione, nella seconda l'"utilitas" consiste in un vantaggio di cui soltanto l'edificio costruendo potrà godere, sicché il contratto che la prevede non produce immediatamente effetti reali, ma soltanto obbligatori, per i quali opera l'ordinario termine di prescrizione previsto per le obbligazioni, decorrente dalla costituzione del vincolo, e non quello ventennale sancito dall'art. 1073 c.c. per le ordinarie servitù prediali. Ciò comporta che, mentre nel primo caso la servitù è opponibile agli acquirenti del suolo passivamente gravato, purché sia adempiuto l'onere della sua trascrizione, inerendo il vantaggio e il corrispondente onere direttamente ai suoli non ancora edificati con carattere di realtà, nel secondo caso i successivi acquirenti del fondo non subentrano nel rapporto obbligatorio facente capo al loro dante causa se non mediante apposite e specifiche pattuzioni, senza che rilevi la trascrizione della clausola costitutiva della servitù a favore dell'edificio da costruire.

## SOCIETÀ DI CAPITALI

Cassazione, ordinanza 13 dicembre 2022, n. 36350, sez. VI - 3 civile

**PERSONA GIURIDICA - SEDE - Società di capitali - Sede effettiva - Nozione - "Sede amministrativa" risultante dal registro delle imprese - Corrispondenza - Fattispecie.**

Con riferimento alle persone giuridiche, l'espressione "sede amministrativa" risultante dal registro delle imprese è idonea ad esprimere sinteticamente il concetto di sede effettiva, che si identifica con il luogo deputato o stabilmente utilizzato per l'accentramento dei rapporti interni e con i terzi in vista del compimento degli affari e della propulsione dell'attività dell'ente e nel quale, dunque hanno concreto svolgimento le attività amministrative e di direzione dell'ente ed ove operano i suoi organi amministrativi o i suoi dipendenti.

(Nella specie, la S.C., pronunciandosi in sede di regolamento di competenza, ha ritenuto che questa fosse stata correttamente individuata dall'attore, ai sensi dell'art. 19 c.p.c., con riferimento al luogo in cui la società convenuta aveva una sede amministrativa, secondo le risultanze del registro delle imprese).

## USUCAPIONE

Cassazione, ordinanza 14 dicembre 2022, n. 36626, sez. II civile

**AGRICOLTURA - PICCOLA PROPRIETÀ CONTADINA - REGOLARIZZAZIONE DEL TITOLO DI PROPRIETÀ - Usucapione speciale ex art. 1159-bis c.c. - Oggetto - Condizioni - Concreta destinazione del fondo all'attività agricola - Nozione - Utilizzabilità della nozione di impresa agricola - Esclusione - Fondamento.**

L'istituto dell'usucapione speciale di cui all'art. 1159-bis c.c., riguardante i fondi rustici con annessi fabbricati siti in comuni classificati montani, ovvero in comuni non montani quando il loro reddito dominicale non sia superiore ai limiti fissati dalla l. n. 97 del 1994, postula che il fondo rustico sia concretamente destinato all'attività agricola, per tale intendendosi una ben individuata entità

agricola avente destinazione e preordinazione a una propria vicenda produttiva senza che, per definire il predetto concetto, possa essere impiegata la nozione di impresa agricola, ponendosi essa in contrasto con la "ratio" della norma, data dall'esigenza di tutelare l'attività agricola svolta in piccole zone montane di scarsa produttività, onde recuperare terreni inculti e abbandonati dal proprietario e non di incentivare l'attività agricola organizzata in forma imprenditoriale ed esplicata sui fondi in questione.

---

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