

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



17.02.23

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 7/2023

(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).

### CAPACITÀ DELLA PERSONA

\* Cassazione, ordinanza 19 gennaio 2023, n. 1667, sez. I civile

*Capacità della persona - Amministrazione di sostegno - Nomina - Obbligo di audizione del beneficiario - Sussistenza - Motivi.*

L'audizione personale del beneficiario dell'amministrazione di sostegno rappresenta un adempimento essenziale della procedura in esame, non solo perché rispettoso della dignità della persona che vi sia sottoposta in ragione di una qualche disabilità, ma anche perché funzionale alla realizzazione dello scopo dell'istituto dell'amministrazione di sostegno, che è quello di accertare la ricorrenza dei relativi presupposti in maniera specifica e circostanziata, sia rispetto alle concrete - e attuali - condizioni di menomazione fisica o psichica del beneficiario, sia rispetto alla loro incidenza sulla capacità del medesimo di provvedere ai propri interessi personali e patrimoniali, al fine di perimetrare i poteri gestori dell'amministratore in termini direttamente proporzionati ad entrambi i menzionati elementi, dovendo la misura risultare funzionale agli obiettivi individuali di tutela, altrimenti implicando un'ingiustificata limitazione della capacità di agire della persona. È dunque evidente che a tali fini va accertata la volontà del beneficiario, le cui dichiarazioni, opposizioni o preferenze devono essere scrupolosamente registrate e valutate dal giudice.

In altri termini, l'audizione del beneficiario è strumentale alla ratio delle disposizioni in materia di amministrazione di sostegno, le quali, secondo l'insegnamento dei massimi organi giurisdizionali, devono essere interpretate in modo da valorizzare tutte le capacità del beneficiario non compromesse dalla disabilità fisica, psichica o sensoriale.

## COMUNIONE LEGALE

**Cassazione, ordinanza 25 novembre 2022, n. 34861, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - REQUISITI ACCIDENTALI - CONDIZIONE (NOZIONE, DISTINZIONE) - PENDENZA - Separazione consensuale - Clausola di vendita della casa coniugale assegnata al coniuge affidatario di figlio minore - Validità - Fondamento.*

È valida la clausola con la quale i coniugi, in sede di separazione consensuale, si accordino per vendere in futuro l'abitazione coniugale che sia stata assegnata al coniuge affidatario di figlio minore, in quanto autonoma rispetto alla concordata assegnazione e con essa non incompatibile.

**Cassazione, ordinanza 2 novembre 2022, n. 32212, sez. I civile**

*FAMIGLIA - MATRIMONIO - SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI - EFFETTI - SCIOLIMENTO DELLA COMUNIONE LEGALE - Credito relativo alla metà del valore dei beni rientranti nella comunione "de residuo" - Sospensione della prescrizione durante il tempo della separazione - Esclusione - Fondamento - Conseguenze.*

In tema di rapporti patrimoniali tra coniugi separati, la prescrizione del diritto di credito volto ad ottenere la metà del valore dei beni rientranti nella comunione "de residuo" non è sospesa durante la separazione personale, poiché non è configurabile alcuna riluttanza a convenire in giudizio il coniuge, essendo oramai conclamata la crisi della coppia e cessata la convivenza, a seguito dell'esperimento delle relative azioni; ne consegue che la prescrizione del menzionato credito comincia a decorrere dal momento in cui si scioglie la comunione legale per effetto della separazione e, dunque, da quando il presidente del tribunale autorizza i coniugi a vivere separati, ovvero dalla data di sottoscrizione, davanti al medesimo presidente, del processo verbale di separazione consensuale, poi omologato.

## CONDOMINIO

**\* Cassazione, ordinanza 18 gennaio 2023, n. 1370, sez. VI - 2 civile**

*CONDOMINIO - Bilancio - Delibera di approvazione - Debito del condominio verso un proprietario - Derivante da sentenza passata in giudicato - Mancato inserimento - Illegittimità della delibera - Sussistenza.*

Qualora il rendiconto approvato dall'assemblea non riporti un debito del condominio verso un condomino derivante da sentenza esecutiva, si verifica un'obiettiva mancanza di intellegibilità della situazione patrimoniale del condominio stesso e deve perciò riconoscersi l'interesse del condomino ad agire per la declaratoria di invalidità della relativa deliberazione, in quanto il sindacato dell'autorità giudiziaria non si estende in tal modo alla valutazione del merito - ovvero della opportunità o convenienza - della soluzione gestoria adottata, ma consiste nel riscontro della legittimità della delibera con riguardo, in particolare, all'articolo 1130 bis c.c.

## EDILIZIA

**\* Cassazione, sentenza 20 gennaio 2023, n. 2357, sez. III penale**

*Reati edilizi - Rispetto del requisito della conformità delle opere - Domanda di regolarizzazione - Permesso di costruire in sanatoria.*

Il rispetto del requisito della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione (cd. "doppia conformità"), richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex artt. 36 e 45 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica.

## ESPROPRIAZIONE

### Cassazione, ordinanza 27 dicembre 2022, n. 37788, sez. I civile

*ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - PROCEDIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'INDENNITÀ - DETERMINAZIONE (STIMA) - OPPOSIZIONE ALLA STIMA - Realizzazione di un piano di zona per l'edilizia economica e popolare - Determinazione dell'indennità - Riduzione del 25 per cento del valore venale del bene quale intervento di riforma economico sociale - Esclusione - Fondamento.*

In tema di espropriazione per pubblica utilità, ove il procedimento sia adottato per realizzare un piano di zona per l'edilizia economica e popolare, non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione del 25 per cento del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità, dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca.

### Cassazione, ordinanza 22 dicembre 2022, n. 37574, sez. I civile

*ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - PROCEDIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'INDENNITÀ - DETERMINAZIONE (STIMA) - Destinazione di un'area ad un uso collettivo - Vincolo sostanzialmente espropriativo - Condizioni.*

In tema di vincoli preordinati all'espropriazione o sostanzialmente espropriativi, la destinazione di un'area ad un uso collettivo (nella specie, parcheggio pubblico a raso), impressa dallo strumento urbanistico, concreta un vincolo sostanzialmente espropriativo ove esuli dall'ottica della suddivisione zonale del territorio e miri a individuare beni singolarmente determinati in vista della creazione di un'area non edificata all'interno di zona a spiccatissima vocazione edificatoria.

## FALLIMENTO

### \* Cassazione, sentenza 24 gennaio 2023, n. 2176, sez. I civile

*Esenzioni di cui all'art. 67 l.fall. - Revocatoria ordinaria - Applicabilità.*

In tema di fallimento, le esenzioni previste dalla L. Fall., art. 67, comma 3, trovano applicazione non soltanto all'azione revocatoria fallimentare, ma, alle condizioni per la stessa previste, anche all'azione revocatoria ordinaria esercitata dal curatore, nonché a quella esercitata al di fuori del fallimento, nel caso in cui il giudizio promosso dal singolo creditore sia proseguito dal curatore.

In tema di nullità del contratto, questa Corte ha infatti affermato ripetutamente che, in assenza di una norma che vietи in via generale di porre in essere attività negoziali pregiudizievoli per i terzi, il negozio lesivo dei diritti o delle aspettative dei creditori non può considerarsi di per sé illecito, sicché la sua conclusione non comporta una nullità per illecitità della causa, per frode alla legge o per motivo illecito determinante comune alle parti, dal momento che, a tutela di chi risulti danneggiato da tale atto negoziale, l'ordinamento appresta rimedi speciali, i quali comportano, in presenza di particolari condizioni, l'applicazione della sola sanzione dell'inefficacia. Tale principio è stato ribadito

anche in riferimento all'ipotesi di stipulazione di un mutuo ipotecario in violazione della L. Fall., art. 216, comma 3, che punisce il reato di bancarotta preferenziale: in linea generale, si è infatti osservato che la violazione di una norma imperativa non dà luogo necessariamente alla nullità del contratto, dal momento che l'art. 1418 c.c., comma 1, facendo salva l'ipotesi in cui la legge disponga diversamente, impone all'interprete di accertare se il legislatore, anche nel caso d'inosservanza del precezzo, abbia voluto salvaguardare la validità del negozio, mediante la predisposizione di un meccanismo alternativo idoneo a realizzare gli effetti della norma; nel caso in cui il debitore abbia effettuato pagamenti o simulato titoli di prelazione con l'intento di favorire uno o più creditori a danno di altri, il predetto meccanismo è stato poi individuato nell'esercizio dell'azione revocatoria, la quale, comportando la dichiarazione d'inefficacia dell'atto, in quanto lesivo della *par condicio creditorum*, consente di escludere l'applicabilità della sanzione di nullità per illecità della causa, ai sensi dell'art. 1344 c.c.

## MEDIAZIONE IMMOBILIARE

\* Cassazione, sentenza 26 gennaio 2023, n. 2385, sez. II civile

*CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Mediazione - Pagamento della provvigione - Calcolo sulla proposta di acquisto - Legittimità - Esclusione - Valore indicato nel preliminare - Riferimento - Configurabilità.*

Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando le parti poste in relazione dal mediatore medesimo si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. È invece da escludere il diritto alla provvigione qualora tra le parti si sia costituito soltanto un vincolo idoneo a dare impulso alle successive articolazioni del procedimento di conclusione dell'affare, come è accaduto nel caso di specie con la sottoscrizione della proposta d'acquisto.

## MUTUO

Cassazione, sentenza 23 dicembre 2022, n. 37734, sez. III civile

*MUTUO - ESTINZIONE - Mutuo agrario ipotecario - Inadempimento del mutuatario - Notificazione di precezzo - Effetti - Manifestazione della volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa - Conformità della clausola all'art. 40, comma 2, t.u.b. - Contenuto della norma - Fattispecie.*

In tema di mutuo agrario ipotecario, con la notificazione al debitore inadempiente dell'atto di precezzo per il pagamento dell'intero credito residuo la banca mutuante manifesta, per fatti concludenti, la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista contrattualmente, la quale, pur facendo riferimento all'omesso integrale pagamento anche di una rata soltanto, va comunque considerata valida ed efficace quantomeno con riguardo agli inadempimenti che legittimano la risoluzione ai sensi dell'art. 40, comma 2, t.u.b. e, cioè, al pagamento tardivo - ma contenuto nei 180 giorni da ciascuna scadenza - di una singola rata che si sia verificato almeno sette volte oppure all'omesso o tardivo pagamento di una rata protrattosi per oltre 180 giorni.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto legittimo il precezzo opposto, poiché, indipendentemente dalla natura - imperativa o derogabile - dell'art. 40, comma 2, t.u.b., al momento dell'intimazione erano totalmente insolute rate per un termine ben superiore a quello di 180 giorni dalla scadenza, previsto dalla citata disposizione).

## REVOCATORIA ORDINARIA

\* Cassazione, ordinanza 23 gennaio 2023, n. 1897, sez. I civile

*RESPONSABILITÀ CIVILE - REVOCATORIA ORDINARIA - Contratto di compravendita - Immobile abusivo - Nullità - Non sussiste.*

La nullità comminata dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46 e dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40 va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, sicché deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve essere riferibile proprio a quell'immobile. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante circa gli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile oggetto dell'atto traslativo, il contratto è valido, a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.

La dichiarazione richiesta dal D.L. n. 78 del 2010, art. 19, comma 14, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 122 del 2010 - per gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali non di garanzia su unità immobiliari urbane - riguarda la conformità allo stato di fatto non della sola planimetria dell'immobile, ma anche dei dati catastali, in quanto essi costituiscono gli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali del bene, rilevanti ai fini fiscali, sicché la sua omissione, stante la finalità pubblicistica di contrasto all'evasione fiscale perseguita dalla norma, determina la nullità assoluta dell'atto.

La vendita di un immobile strutturalmente destinato ad uso abitativo, ma privo della licenza di abitabilità, non è nulla per illecità dell'oggetto, non essendovi alcuna norma che preveda l'obbligo del preventivo rilascio del predetto certificato, ma è solo risolubile se il venditore abbia assunto, anche implicitamente, l'obbligo di curare il rilascio della licenza, a meno che, essendo dimostrato che l'immobile presenta tutte le caratteristiche necessarie per l'uso che gli è proprio e che la licenza possa essere agevolmente ottenuta, il giudice non ritenga di scarsa importanza l'inadempimento.

In tema di prova per presunzioni della simulazione di un contratto, la dichiarazione relativa al versamento del prezzo di una compravendita immobiliare, seppur contenuta nell'atto traslativo, non ha valore vincolante nei confronti del creditore di una delle parti che abbia proposto azione diretta a far valere la simulazione dell'alienazione, poiché questi è terzo rispetto ai soggetti contraenti. Spetta, in questo caso, al giudice del merito valutare l'opportunità di fondare la decisione sulla prova per presunzioni e di apprezzare l'idoneità degli elementi presuntivi a consentire deduzioni che ne discendano secondo l'*id quod plerumque accidit*, restando il relativo apprezzamento incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e corretta motivazione sotto il profilo logico e giuridico.

## SOCIETÀ DI CAPITALI

Cassazione, sentenza 10 ottobre 2022, n. 29406, sez. II civile

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - ORGANI SOCIALI - COLLEGIO SINDACALE - NOMINA - Cause di ineleggibilità - Attività svolta da un socio dello studio di cui faccia parte il sindaco - Configurabilità dell'ineleggibilità - Condizioni - Criterio della percentuale spettante al sindaco dei crediti nei confronti della società derivanti dall'attività svolta dal socio dello studio - Legittimità - Fattispecie.*

L'ineleggibilità alla carica di sindaco prevista dall'art. 2399, comma 1, lett. c), c.c. è configurabile non solo quando il controllore sia direttamente implicato nell'attività sulla quale dovrebbe esercitare il

controllo, ma anche quando tale attività sia prestata da un socio o da un collaboratore dello studio di cui faccia parte il sindaco, ove quest'ultimo si trovi in una situazione che ne comprometta l'indipendenza, legittimamente valutabile da parte del giudice di merito alla luce del criterio della percentuale allo stesso spettante dei crediti derivanti dall'attività svolta dal suo socio o collaboratore in favore della società.

(In applicazione del principio la Corte ha ritenuto immune da censure la sentenza che aveva riconosciuto l'ineleggibilità in ragione della percentuale del 70 per cento spettante al sindaco sui crediti ricavabili dall'attività di consulenza continuativa svolta in favore della società dal socio del suo studio di commercialista).

## TRIBUTI

**\*Cassazione, ordinanza 2 febbraio 2023, n. 3123, sez. V**

*Imposta di registro - IVA - Agevolazioni prima casa - Coniugi - Acquisto separato del diritto reale di godimento - Requisito della residenza familiare - Mancato trasferimento della residenza da parte di uno dei coniugi - Decadenza - Sussiste*

In tema di imposta di registro (e IVA) 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, e non assume rilievo 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. Tale principio non è applicabile nell'ipotesi di acquisto in regime di separazione del diritto di abitazione da parte di entrambi i coniugi ove uno solo di essi abbia trasferito la residenza nel termine di diciotto mesi. Ciò in quanto l'acquisto del diritto assume una connotazione "egoistica" (o "individualistica") in capo a ciascuno dei coniugi, e i bisogni della famiglia non sono riferiti al diritto del nucleo familiare in quanto tale: a quest'ultimo si attribuisce rilevanza in via meramente indiretta, cioè per il tramite del titolare del diritto di abitazione, che resta il "protagonista" della fattispecie.

**\*Cassazione, ordinanza 1 febbraio 2023, n. 3109., sez. V**

*IVA - permuta - immobili non ancora esistenti - aliquota ridotta - esigenze abitative - qualifica del cessionario*

In tema di IVA, poiché la permuta deve essere considerata non come unica operazione bensì come più operazioni tra loro indipendenti, autonome ai fini della tassazione, la circostanza che i beni non siano ancora esistenti, perché non ancora realizzati, all'atto della permuta, purché in base al programma negoziale debbano essere edificati con le caratteristiche di unità abitative "non di lusso" è applicabile l'aliquota agevolata. È rilevante, infatti, che dal contratto traslativo di permuta emerga con chiarezza la tipologia oggettiva del bene da costruire, salve eventuali rettifiche ove l'immobile ultimato, non presenti le caratteristiche programmate.

Ai fini IVA, l'aliquota ridotta prevista dal D.P.R. n. 633 del 1972, art. 16, si applica, ai sensi del n. 127-undecies della Tabella A, unicamente se l'unità immobiliare compravenduta - ferme le condizioni attinenti alla categoria non di lusso delle case di abitazione ed alla qualità di costruttore nel caso di cessione di fabbricati di tipo "misto" - sia stata effettivamente utilizzata dall'acquirente per soddisfare esigenze abitative. Ove il cessionario delle unità immobiliari sia una società non è prospettabile alcuna esigenza di tutela dell'accesso all'abitazione.

**\*Cassazione, sentenza 27 gennaio 2023, n. 2588, sez. V**

### *Imposta di registro – divisione - rilevanza collazione*

Per l'applicazione dell'art. 34 TUR l'opzione interpretativa che muova dalla imputazione delle donazioni alla massa comune da dividere soddisfa il cardine costituzionale di cui all' art. 53 Cost., allineando inoltre il regime fiscale a quello civilistico di obbligatoria imputazione all'asse ereditario da dividere (salvo dispensa nei limiti della quota disponibile) delle donazioni eseguite in vita dal de cūs, ex art. 724 c.c.. In tal modo il coacervo tra *donatum* e *relictum*, escluso ai fini dell'imposta di successione, viene recuperato, ma nell'ambito di un'operazione di riunione fittizia e per imputazione aente immediata incidenza sulla massa comune e non sulla base imponibile dell'imposta di registro applicabile all'atto di divisione; in forza di un istituto di portata generale (la collazione) esperibile non solo ai fini dell'azione di riduzione, ma ogniqualvolta si renda necessario ricostruire l'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](http://WWW.NOTARIATO.IT)