

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



03.03.23

Rassegna novità giurisprudenziali n. 9/2023

(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).

CONTRATTO PRELIMINARE

* Cassazione, ordinanza 8 febbraio 2023, n. 3817, sez. II civile

CONTRATTI - VENDITA - Vendita immobiliare - Preliminare - Rilascio di fideiussione - Omissione - Nullità - A lavori ultimati - Non sussiste.

La domanda di nullità del contratto preliminare di vendita di immobili da costruire, per mancato rilascio della garanzia fideiussoria ex art. 2 del d.lgs. n. 122/2005, non può essere accolta, per violazione della clausola di buona fede oggettiva e per carenza di interesse ad agire, allorché essa sia proposta dopo l'ultimazione dei lavori e senza che nelle more si sia manifestata l'insolvenza del promittente venditore ovvero che risulti altrimenti pregiudicato l'interesse del promissario acquirente, alla cui tutela è preposta la nullità di protezione prevista dalla norma in esame.

(La Cassazione ha accolto il ricorso di una società di costruzioni che era stata convenuta in giudizio dai promissari acquirenti di un immobile da costruire per la declaratoria di nullità del preliminare per mancato rilascio della fideiussione dopo che l'immobile era già stato completato).

* Cassazione, ordinanza 3 febbraio 2023, n. 3385, sez. II civile

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Concesso a garanzia di un mutuo - Violazione del divieto di patto commissorio - Configurabilità - Nullità del contratto - Sussistenza.

Il divieto di patto commisorio, sancito dall'art. 2744 c.c., si estende a qualsiasi negozio, quale ne sia il contenuto, che venga impiegato per conseguire il risultato concreto, vietato dall'ordinamento, dell'illecita coercizione del debitore a sottostare alla volontà del creditore, sicché, anche un contratto preliminare di compravendita può dissimulare un mutuo con patto commisorio, ancorché non sia previsto il passaggio immediato del possesso del bene, qualora la promessa di vendita abbia la funzione di garantire la restituzione, entro un certo termine, della somma precedentemente o contemporaneamente mutuata dal promittente compratore, purché sia dimostrato il nesso di strumentalità tra i due negozi: in detta ipotesi, peraltro, la prova della simulazione relativa del contratto preliminare può essere data, ove diretta a far valere l'illiceità del negozio, anche per testimoni o per presunzioni, in conformità all'art. 1417 c.c..

Il divieto del patto commisorio, posto dall'art. 2744 c.c., infatti va interpretato non secondo un criterio formalistico e strettamente letterale, ma secondo un criterio ermeneutico e funzionale, finalizzato ad una più efficace tutela del debitore e ad assicurare la "par condicio creditorum", in tal modo contrastando l'attuazione di strumenti di garanzia diversi da quelli legali, il patto commisorio - con la conseguente sanzione di nullità - è ravvisabile anche rispetto a più negozi tra loro collegati, qualora scaturisca un assetto di interessi complessivo tale da far ritenere che il meccanismo negoziale attraverso il quale deve compiersi il trasferimento di un bene del creditore sia effettivamente collegato, piuttosto che alla funzione di scambio, ad uno scopo di garanzia, a prescindere dalla natura meramente obbligatoria, o traslativa, o reale del contratto, ovvero dal momento temporale in cui l'effetto traslativo sia destinato a verificarsi, nonché dagli strumenti negoziali destinati alla sua attuazione e, persino, dalla identità dei soggetti che abbiano stipulato i negozi collegati, complessi o misti, sempre che tra le diverse pattuizioni sia ravvisabile un rapporto di interdipendenza e le stesse risultino funzionalmente preordinate allo scopo finale di garanzia. Il suddetto divieto opera anche nell'ipotesi di patto occulto avente ad oggetto immobili di proprietà di terzi, i quali assumono la figura di venditori a garanzia del debito altrui.

EDILIZIA E URBANISTICA

* **Corte Costituzionale, sentenza 14 febbraio 2023, n. 19**

Edilizia e urbanistica - Paesaggio - Norme della Regione Calabria - Modifiche al c. 12 dell'art. 6 della l. reg. n. 21 del 2010 - Proroga, al 31 dicembre 2022, del termine di presentazione dell'istanza per l'esecuzione di interventi conformi alle disposizioni della l. reg. n. 21 del 2010 [c.d. piano casa].

La Corte Costituzionale dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 1 della legge della Regione Calabria 7 luglio 2021, n. 23 (Proroga del termine di cui al comma 12 dell'articolo 6 della l.r. 21/2010).

La disposizione impugnata modifica l'art. 6, comma 12, della legge della Regione Calabria 11 agosto 2010, n. 21 (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale), mediante la sostituzione delle parole «entro il 31 dicembre 2021» con le parole «entro il 31 dicembre 2022». Viene così prorogato di un anno il termine per la presentazione delle istanze per eseguire gli interventi edilizi previsti dalla stessa legge reg. Calabria n. 21 del 2010.

* **Corte Costituzionale, sentenza 10 febbraio 2023, n. 17**

Edilizia e urbanistica - Interventi in deroga agli strumenti urbanistici - Norme della Regione Puglia - Modifiche agli artt. 5 e 7 della legge regionale n. 14 del 2009 - Previsione che, estendendo il termine dal 1° agosto 2020 sino al 1° agosto 2021, consente di realizzare gli interventi straordinari di ampliamento, di demolizione e ricostruzione sugli immobili esistenti al 1° agosto 2021 -

Estensione del termine dal 31 dicembre 2021 sino al 31 dicembre 2022, che consente di realizzare tutti gli interventi previsti dalla legge regionale sul c.d. piano casa, solo se le relative istanze di realizzabilità risultano regolarmente presentate entro il 31 dicembre 2022. Modifiche alla legge regionale n. 33 del 2007 - Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti - Previsione che, estendendo il termine dal 30 giugno 2020 sino 30 giugno 2021, consente il recupero volumetrico degli edifici purché siano stati legittimamente realizzati alla data del 30 giugno 2021 - Previsione che ammette il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla suddetta data a patto che il relativo edificio sia destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza.

La Corte Costituzionale:

- 1) dichiara l'illegittimità costituzionale degli artt. 1, 2 e 3 della legge della Regione Puglia 30 novembre 2021, n. 38, recante «Modifiche alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) e alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)»;
- 2) dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale degli artt. 1 e 2 della legge reg. Puglia n. 38 del 2021, promosse, in riferimento agli artt. 9 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione alla Convenzione europea sul paesaggio, ratificata con la legge 9 gennaio 2006, n. 14 (Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000), all'art. 117, secondo comma, lettera s), Cost. nonché al principio di leale collaborazione, dal Presidente del Consiglio dei ministri, con il ricorso indicato in epigrafe;
- 3) dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 3 della legge reg. Puglia n. 38 del 2021, promosse, in riferimento agli artt. 3, 9, 97 e 117, primo comma, Cost., quest'ultimo in relazione alla Convenzione europea sul paesaggio, all'art. 117, secondo comma, lettera s), Cost. nonché al principio di leale collaborazione, dal Presidente del Consiglio dei ministri, con il ricorso indicato in epigrafe.

Cassazione, sentenza 10 ottobre 2022, n. 38104, sez. III penale

EDILIZIA - Reato edilizio - Reato paesaggistico - Sentenza di condanna in primo grado - Successiva dichiarazione di estinzione dei reati per prescrizione - Ordine di demolizione e ordine di remissione in pristino - Revoca - Necessità - Effetti.

L'estinzione per prescrizione del reato edilizio e di quello paesaggistico dichiarata dal giudice d'appello comporta la conseguente dichiarazione di revoca dell'ordine di demolizione e dell'ordine di remissione in pristino impartiti con la sentenza di primo grado, trattandosi di sanzioni amministrative accessorie che conseguono alle sole sentenze di condanna per detti reati ai sensi degli artt. 31, comma 9, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 181 d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

MISURE DI SICUREZZA PATRIMONIALI

Cassazione, sentenza 21 novembre 2022, n. 44254, sez. VI penale

MISURE DI SICUREZZA - PATRIMONIALI - Confisca ex art. 240-bis cod. pen. - Terzo intestatario del bene - Allegazione di donazione - Estensione dell'accertamento nei confronti del donante - Necessità.

In tema di confisca "estesa" ex art. 240-bis cod. pen., qualora il terzo formalmente intestatario di un bene ritenuto nella disponibilità del condannato ovvero lo stesso condannato ricorrono ad

un'allegazione coinvolgente altre persone, assumendo di averlo ricevuto in donazione, l'indagine circa l'effettiva capacità patrimoniale ai fini dell'adozione della misura ablativa deve estendersi anche nei confronti dell'ipotetico donante, nei limiti della "sostenibilità" dell'esborso effettuato.

PROCURA

Cassazione, ordinanza 2 dicembre 2022, n. 35466, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - ANNULLABILITÀ DEL CONTRATTO - PER INCAPACITÀ - NATURALE - Annullamento di procura a vendere e del successivo contratto di compravendita per incapacità naturale del rappresentato all'atto del conferimento della procura - Presunzione di incapacità intermedia successiva alla prova della stessa in un tempo successivo e precedente - Ammissibilità - Limiti - Carattere rigoroso della valutazione della prova da parte del giudice con riferimento alla incapacità naturale successiva e precedente l'atto da impugnare - Necessità - Sufficienza di un giudicato penale in cui si sia dichiarata la sussistenza della incapacità naturale del rappresentato - Esclusione - Fondamento.

In tema di annullamento di procura a vendere e del successivo contratto di compravendita per incapacità naturale del rappresentato all'atto del conferimento della procura, la presunzione di incapacità intermedia conseguente alla dimostrazione della stessa con riguardo ad un momento successivo e precedente postula in ogni caso il carattere rigoroso della valutazione della prova da parte del giudice con riferimento all'incapacità naturale successiva e precedente l'atto oggetto di impugnazione, senza che, del resto, possa ritenersi a tal fine sufficiente l'esistenza di un giudicato penale con cui sia stata dichiarata l'incapacità naturale del rappresentato giacché, in applicazione del principio di autonomia e separazione dei giudizi penale e civile, il giudice civile deve procedere ad un autonomo accertamento dei fatti e della responsabilità con pienezza di cognizione, non essendo vincolato alle soluzioni e qualificazioni del giudice penale.

PROPRIETÀ

*** Cassazione, ordinanza 9 febbraio 2023, n. 4025, sez. II civile**

Norme sulle distanze tra le costruzioni - Nessuna deroga con riguardo alle prescrizioni sulle dimensioni dei cortili.

Le norme sulle distanze tra le costruzioni contenute nel codice civile nonché quelle, più restrittive, che integrano le prime devono essere applicate indipendentemente dalla destinazione dello spazio intermedio esistente tra edifici e non trovano deroga con riguardo alle prescrizioni sulle dimensioni dei cortili, le quali, siccome rivolte alla disciplina dei rapporti planovolumetrici tra le costruzioni e gli spazi liberi adiacenti, prescindendo dall'appartenenza di essi ad un unico o a più proprietari, non costituiscono norme integrative di quelle codistiche in materia di distanze tra costruzioni e non possono escludere l'applicazione delle norme specificatamente dirette alla disciplina di tali distanze.

*** Cassazione, ordinanza 3 febbraio 2023, n. 3304, sez. II civile**

PROPRIETÀ - Distanze legali - Manufatto posto a distanza inferiore dal confine - Autorizzazione non scritta - Sufficienza - Esclusione - Servitù - Stipula di un apposto contratto - Necessità.

In tema di distanze legali nelle costruzioni, le prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi comunali, essendo dettate, contrariamente a quelle del codice civile, a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, non tollerano deroghe convenzionali da

parte dei privati; tali deroghe, se concordate, sono invalide, né tale invalidità può venire meno per l'avvenuto rilascio di concessione edilizia, poiché il singolo atto non può consentire la violazione dei principi generali dettati, una volta per tutte, con gli indicati strumenti urbanistici.

Peraltro, a riguardo delle deroghe consentite alla distanza prevista dal codice civile si è osservato non essere sufficiente un'autorizzazione scritta unilaterale del proprietario del fondo vicino, che acconsenta alla corrispondente servitù, essendo, al contrario, necessario un contratto che, pur senza ricorrere a formule sacramentali, dia luogo alla costituzione di una servitù prediale, ex art. 1058 c.c., esplicitando, in una dichiarazione scritta, i termini precisi del rapporto reale tra vicini, nel senso che l'accordo, risolvendosi in una menomazione di carattere reale per l'immobile che alla distanza legale avrebbe diritto, a vantaggio del fondo contiguo che ne trae il corrispondente beneficio, faccia venir meno il limite legale per il proprietario del fondo dominante, che così acquista la facoltà di invadere la sfera esclusiva del fondo servente

SOCIETÀ

*** Cassazione, sentenza 7 febbraio 2023, n. 3653, sez. II civile**

Cancellazione dal registro delle imprese - Inesistenza delle condizioni richieste dalla legge per l'iscrizione della cancellazione dal registro delle imprese della società - Ordinaria azione di cognizione.

La parte interessata, a fronte dell'intervenuta iscrizione della cancellazione della società dal registro delle imprese (e della sua mancata cancellazione da parte del giudice del registro), può agire in giudizio in sede ordinaria, se del caso cumulandola con altra domanda cui sia strumentale (come l'impugnazione di un contatto del quale la società cancellata sia stata parte), per far accettare, con forza di giudicato, l'insussistenza delle condizioni richieste dalla legge per la cancellazione della società dal registro delle imprese: se del caso per l'abuso, che dovesse emergere dalle circostanze dedotte e provate da chi agisce, consistente dall'esecuzione della stessa al solo scopo di sottrarsi al giudizio da introdurre nei suoi confronti quando lo stesso (avendo ad oggetto non i diritti o i debiti della società ma l'impugnazione dei contratti di cui la stessa sia stata parte), non può essere promosso nei confronti dei suoi soci, che non ne sono i successori a titolo universale, ma solo nei confronti della società che vi deve partecipare quale litisconsorte necessaria.

SUCCESSIONI

*** Cassazione, ordinanza 9 febbraio 2023, n. 4008, sez. II civile**

SUCCESSIONI - SUCCESSIONE NECESSARIA - Coniuge superstite - Attribuzione della casa familiare - Quota di riserva dei legittimari - Individuazione - Criteri - Obbligo di considerare i diritti del coniuge sulla casa - Necessità.

In tema di successione necessaria e in presenza dei presupposti per il riconoscimento dei diritti del coniuge superstite sulla casa familiare ex art. 540, comma 2, c.c., la determinazione della quota riservata che spetta a ciascuno dei legittimari in concorso deve considerare i diritti del coniuge sulla casa familiare, posto che tali diritti, acquistati dal coniuge a titolo di legato, sono sottratti dal relictum ereditario e non anche dal patrimonio sul quale sono calcolate le quote riservate ai legittimari. Secondo quanto dispone l'art. 540, comma 2, c.c. in tema di successione necessaria, qualora il valore dei diritti del coniuge sulla casa familiare superi la disponibile, ma l'eccedenza sia comunque contenuta nella legittima del coniuge, il coniuge stesso, dopo avere prelevato tali diritti secondo la regola dei legati di specie, ha ancora il diritto di avere in proprietà, nella qualità di legittimario, la parte della legittima non assorbita dai diritti sulla casa familiare. Pertanto, nel concorso del coniuge con più figli, la legittima complessiva del coniuge è, in questo caso, pari alla

metà dell'asse, comprensiva dei diritti sulla casa familiare, mentre l'altra metà spetta ai figli in parti uguali.

*** Cassazione, ordinanza 6 febbraio 2023, n. 3523, sez. II civile**

Testamento sottoscritto a seguito della commissione del reato di circonvenzione d'incapace – Nullità.

Il contratto stipulato per effetto diretto del reato di circonvenzione d'incapace è nullo, ai sensi dell'art. 1418 c.c., per contrasto con norma imperativa, dovendosi riconoscere una violazione di disposizioni di ordine pubblico in ragione delle esigenze d'interesse collettivo sottese alla tutela penale, trascendenti quelle di mera salvaguardia patrimoniale dei singoli contraenti perseguiti dalla disciplina sull'annullabilità dei contratti.

(Nella specie, è stata dichiarata la nullità delle schede testamentarie stante l'avvenuto accertamento della commissione del reato di circonvenzione di incapace posto in essere proprio in occasione della redazione di tali atti).

Cassazione, ordinanza 28 dicembre 2022, n. 37927, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - RINUNZIA ALL'EREDITÀ - Rinuncia all'eredità - Forma solenne - Revoca della rinuncia - Forma solenne - Necessità - Fondamento.

Nel sistema delineato dagli artt. 519 e 525 c.c., in tema di rinunzia all'eredità, la quale determina la perdita del diritto all'eredità ove ne sopraggiunga l'acquisto da parte degli altri chiamati, l'atto di rinunzia deve essere rivestito di forma solenne (dichiarazione resa davanti a notaio o al cancelliere e iscrizione nel registro delle successioni), con la conseguenza che una revoca tacita della rinunzia è inammissibile.

Cassazione, ordinanza 2 dicembre 2022, n. 35466, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ (PURA E SEMPLICE) - MODI - TACITA - Compiuta notificazione di un atto di riassunzione di un giudizio indirizzato al chiamato all'eredità del "de cuius" - Accettazione tacita dell'eredità - Esclusione - Fondamento.

La ricezione di un atto notificato ad un soggetto, nella sua qualità di chiamato all'eredità del "de cuius", non implica accettazione dell'eredità stessa; va infatti considerato che l'accettazione tacita è configurabile soltanto qualora l'erede esperisca una domanda che sarebbe spettata al suo dante causa, o compia un atto che implica necessariamente l'esercizio di un diritto già di pertinenza di quest'ultimo, ma non può essere utilmente configurata dal semplice fatto che egli non rifiuti la notificazione di un atto di riassunzione del giudizio, conseguente al decesso del proprio dante causa, poiché tale comportamento non integra una condotta dispositiva di un diritto, o di una facoltà, già spettante al "de cuius".

TRIBUTI

Cassazione, sentenza 27 gennaio 2023, n. 2581, sez. V

IMPOSTA DI REGISTRO - RISCOSSIONE DELL'IMPOSTA - REGISTRAZIONE A DEBITO - IN GENERE - Trasferimento di immobile ex art. 2932 c.c. - Opzione per il cd. "prezzo valore" - Dichiarazione successiva al passaggio in giudicato della sentenza - Necessità - Ragioni.

In tema di imposta di registro, in ipotesi di trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art. 2932 c.c., l'opzione per la determinazione della base imponibile in applicazione della disciplina del cd. "prezzo valore", di cui agli artt. 1, comma 497, della l. n. 266 del 2005 e 52 del d.P.R. n. 131 del 1986, può essere esercitata con dichiarazione necessariamente successiva al passaggio in giudicato della sentenza (purché anteriore alla notifica al contribuente dell'avviso di accertamento), in quanto solo col giudicato si determinano il trasferimento della proprietà e l'obbligo di versare il prezzo dovuto e da allora l'Amministrazione finanziaria, decorso un congruo termine per la dichiarazione, può iniziare il relativo procedimento di accertamento.

Cassazione, ordinanza 12 gennaio 2023, n. 667, sez. V

Benefici fiscali per l'acquisto della prima casa - Spettanza - Presupposti - Residenza anagrafica - Mancanza dell'effettivo trasferimento - Conservazione del beneficio - Condizioni.

In tema di imposta di registro, il beneficio fiscale della "prima casa", al di là dell'ipotesi riconnessa all'attività lavorativa esercitata, spetta esclusivamente al soggetto che abbia trasferito la residenza anagrafica nel comune dove ha acquistato l'immobile entro il termine di decadenza previsto dalla legge; pertanto, nel caso in cui non risulti l'effettivo trasferimento della residenza, il contribuente può conservare il beneficio solo se, avendo proposto nei termini istanza di aggiornamento dei registri anagrafici comunali, il procedimento amministrativo non sia stato ancora ultimato per fatto non imputabile allo stesso ovvero si sia chiuso con un diniego al trasferimento.

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
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT