

**SETTORE STUDI**  
**GIURISPRUDENZA**  
Rassegna

---



17.03.23

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 11/2023

*(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 20 febbraio 2023, n. 5258, sez. II civile

*CONDOMINIO - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - Delibera condominiale - A maggioranza - Ripartizione delle spese - In parti uguali - Nullità - Sussistenza - Criterio applicato per anni - Irrilevanza.*

L'assemblea del condominio, al limitato fine di provvedere alle esigenze di ordinaria gestione delle cose e dei servizi comuni, proprio ove manchino tabelle millesimali applicabili in relazione alla specifica spesa effettuata, può deliberare validamente a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi tra i condomini, a titolo di acconto salvo conguaglio.

È nulla la deliberazione adottata a maggioranza la quale stabilisca criteri "capitari" di ripartizione delle spese, in deroga ai parametri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 e ss. c.c. La nullità di una deliberazione condominiale che provveda a maggioranza ad approvare un criterio capitario di ripartizione delle spese è, inoltre, assoluta ed insanabile, il che comporta la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

Una deliberazione nulla dell'assemblea condominiale, secondo i principi generali degli organi collegiali, non può finché (o perché) non impugnata, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, a differenza di ciò che invece concerne le deliberazioni soltanto annullabili. La nullità della deliberazione assembleare costituisce altresì fatto ostativo all'insorgere del potere-dovere dell'amministratore, ex art. 1130, n. 1, c.c., di darne attuazione, sempre a differenza delle ipotesi di mera annullabilità. Né l'ordinamento conosce per le deliberazioni

condominiali nulle un meccanismo sanante, sul modello di quelli previsti per il testamento (art. 590 c.c.) o per la donazione (art. 799 c.c.), ove ad esse sia data volontaria esecuzione.

Alla stregua degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali deve avere la veste di una deliberazione assembleare e perciò non sono configurabili approvazioni o revisioni per "facta concludentia". L'art. 68 disp. att. c.c. dispone, del resto, che la tabella millesimale sia "allegata al regolamento di condominio", e il regolamento è soggetto a forma scritta *ad substantiam*. Sarebbe di per sé intrinsecamente equivoco, e non deporrebbe affatto per una volontà tacita o presunta di approvare o variare le tabelle, il comportamento mantenuto dalla maggioranza o pure dalla unanimità dei condomini che, a fronte di reiterate deliberazioni invalide, aduse a ripartire le spese in violazione dei criteri previsti dalla tabella vigente, non abbia provveduto a proporre impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.

## ESECUZIONE FORZATA

**Cassazione, ordinanza 14 febbraio 2023, n. 4447, sez. III civile**

*ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO - Espropriazione immobiliare - Termine per il versamento delle spese per il trasferimento del bene - Natura processuale - Esclusione - Inosservanza - Conseguenze - Decadenza - Esclusione - Possibilità di emissione del decreto di trasferimento - Esclusione - Adozione di idonei provvedimenti da parte del giudice dell'esecuzione - Necessità - Persistente inadempimento dell'aggiudicatario - Revoca della aggiudicazione - Ammissibilità - Fattispecie in tema di tardivo deposito delle spese.*

In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento delle spese dovute per il trasferimento del bene ha natura sostanziale e non processuale e la sua inosservanza non determina - sempre che il giudice non abbia opportunamente previsto (fin dall'ordinanza vendita e con menzione nel relativo avviso) la prioritaria imputazione ad accessori e spese dei versamenti via via eseguiti (anche su conti diversi) dall'aggiudicatario - la decadenza ex art. 587 c.p.c. (norma riguardante esclusivamente il prezzo); tuttavia, l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto ex art. 586 c.p.c. e consente al giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione.

(Nella specie, la S.C. ha confermato il rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il decreto di trasferimento e basata sul presupposto del mancato versamento, da parte dell'aggiudicatario e nel termine indicato nell'ordinanza di delega, del saldo del prezzo comprensivo delle spese per il trasferimento del bene, le quali, invece, erano state depositate al professionista delegato, seppure dopo la scadenza).

**Cassazione, ordinanza 10 febbraio 2023, n. 4236, sez. III civile**

*ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - TRASFERIMENTO - Decreto di trasferimento - Opposizione agli atti esecutivi - Legittimazione degli occupanti dell'immobile - Esclusione - Fondamento - Opposizione all'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. - Ammissibilità.*

I soggetti che occupano (di fatto o di diritto) l'immobile pignorato, in quanto estranei a tutte le questioni che riguardano il regolare svolgimento del processo esecutivo (del quale non subiscono direttamente gli effetti), non sono legittimati a proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento, potendone, al più, contestare l'opponibilità quale titolo esecutivo per l'obbligo di rilascio nei loro confronti (oltre che impugnare ex art. 617 c.p.c. l'ordine di liberazione dell'immobile eventualmente emesso dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.).

**Cassazione, ordinanza 19 gennaio 2023, n. 1647, sez. III civile**

*ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - TRASFERIMENTO - Decreto di trasferimento - Comunicazione - Necessità - Esclusione - Fattispecie.*

Nell'esecuzione forzata su immobili, l'art. 586 c.p.c. non prescrive la comunicazione del decreto di trasferimento.

(In applicazione del principio, la S.C. ha escluso che il decreto di trasferimento, emesso nei confronti dell'esecutato e comunicato agli eredi di questo, dovesse essere comunicato agli eredi del comproprietario dell'immobile pignorato).

*ESECUZIONE FORZATA - BENI INDIVISI - Avviso ex art. 599 c.p.c. - Funzione - Omessa notificazione - Pregiudizio per i comproprietari - Configurabilità - Esclusione.*

Nell'espropriazione forzata di beni indivisi, l'avviso prescritto dall'art. 599, comma 2, c.p.c. ha la funzione di rendere inopponibile al creditore la divisione del bene pignorato compiuta autonomamente dai comproprietari; pertanto, in mancanza di una espressa sanzione di nullità, l'omissione del predetto avviso non comporta alcuna lesione dei diritti dei comproprietari non debitori, i quali possono, in ogni caso, proporre opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. prima della vendita, ovvero domanda di accertamento o di rivendica in un giudizio autonomo di cognizione, ai sensi dell'art. 2919 c.c., se siano state vendute giudizialmente le loro quote.

*ESECUZIONE FORZATA - BENI INDIVISI Espropriazione forzata di un bene in comunione legale - Natura - Comunione senza quote - Disciplina sull'espropriazione dei beni indivisi - Inapplicabilità - Conseguenze - Avviso ex art. 599 c.p.c. - Necessità - Esclusione.*

La natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà o per una quota; ne consegue l'inapplicabilità della disciplina sull'espropriazione dei beni indivisi e, quindi, dell'art. 599 c.p.c. (norma che impone al creditore di dare avviso dell'esecuzione forzata ai comproprietari).

## **FAMIGLIA**

**\* Cassazione, sentenza 21 febbraio 2023, n. 5353, sez. III civile**

*Accordi a latere del procedimento di separazione consensuale - Titolo esecutivo - Natura - Forma.*

Tanto in caso di separazione consensuale che di divorzio congiunto, i coniugi possono concordare, con il limite del rispetto dei diritti indisponibili, non solo gli aspetti patrimoniali, ma anche quelli personali della vita familiare, affermandosi anche che, in tema di accordi conclusi in vista del divorzio, è valido il patto stipulato tra i coniugi per la disciplina della modalità di corresponsione dell'assegno di mantenimento, che preveda il versamento da parte del genitore obbligato direttamente al figlio di una quota del contributo complessivo di cui risulta beneficiario l'altro genitore.

Ad escludere la possibilità che la c.d. "side letter" possa integrare un titolo esecutivo giudiziale (qual è l'ordinanza presidenziale, adottata nell'ambito del giudizio divorzile) è sufficiente la constatazione che essa - come invece necessario, ai sensi dell'art. 474 c.p.c. - non risulta rivestire la forma né di atto pubblico, né di scrittura privata autenticata. D'altra parte, qualora si fosse preteso di attribuire a tale documento efficacia "integrativa" del suddetto titolo giudiziale, sarebbe occorso che tale circostanza risultasse dal titolo stesso.

Il titolo esecutivo giudiziale, ai sensi dell'art. 474, comma 2, n. 1), c.p.c., non si identifica, né si esaurisce, nel documento giudiziario in cui è consacrato l'obbligo da eseguire, essendo consentita l'interpretazione extratestuale del provvedimento, sulla base degli elementi ritualmente acquisiti nel processo in cui esso si è formato, da valutarsi, eventualmente, anche "ex officio", da parte del giudice dell'opposizione esecutiva, ma a condizione che non sovrapponga la propria valutazione in diritto a quella del giudice del merito, e sempre che l'esito non sia tale da attribuire al titolo una portata contrastante con quanto risultante dalla lettura congiunta di dispositivo e motivazione.

## FIDEIUSSIONE

**Cassazione, sentenza 22 febbraio 2023, n. 5479, sez. III civile**

*CONTRATTI IN GENERE - RAPPRESENTANZA - CONTRATTO CONCLUSO DAL FALSO RAPPRESENTANTE (RAPPRESENTANZA SENZA POTERI) - RATIFICA - Contratto - Stipulazione con firma apocrifa del legale rappresentante di una società - Inefficacia - Possibilità di ratifica da parte della società - Condizioni - Fattispecie.*

Il contratto a cui sia stata apposta la firma apocrifa del legale rappresentante della società apparentemente firmataria è privo di effetti nei confronti della società stessa, ma può essere recepito nella sua sfera giuridica, in applicazione analogica del disposto dell'art. 1399 c.c., qualora questa, a mezzo di atti o comportamenti concludenti, provenienti dal legale rappresentante dotato di adeguati poteri rappresentativi, manifesti univocamente la volontà di avvalersene.

(Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva ritenuto che la polizza fideiussoria, recante la firma apocrifa del legale rappresentante della società garantita, spiegasse effetti nei confronti della società, che la aveva fatta propria producendola al Ministero per ottenere una agevolazione sotto forma di finanziamento).

## MEDIAZIONE

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

*MEDIAZIONE - PROVVISORIO - Mediazione - Provvisore - Accordo di riduzione - Onere della prova.*

In tema di mediazione, spetta alla parte che eccepisce l'esistenza di un accordo di riduzione della provvigione l'onere di darne prova in giudizio, costituendo esso un fatto impeditivo dell'efficacia delle tariffe.

## MUTUO

**\* Cassazione, ordinanza 21 febbraio 2023, n. 5385, sez. III civile**

*FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA I CONIUGI - Acquisto della casa coniugale - Mutuo cointestato - Somme pagate da uno solo dei coniugi.*

Quanto al mutuo cointestato ad entrambi i coniugi, ma pagato da uno solo di essi - salvo l'esistenza di un differente accordo inter partes che va provato -, non sono ripetibili le somme pagate da uno solo dei coniugi (in costanza di matrimonio, a titolo di rate del mutuo contratto da entrambi in solido per l'acquisto della casa coniugale, anche se cointestata).

Proprietario dell'immobile (acquistato con il mutuo cointestato) non necessariamente è il coniuge che paga le rate del mutuo in costanza di matrimonio, essendo rilevante sul punto quanto pattuito in fase di rogito notarile: infatti, se un solo coniuge paga il mutuo per intero, ma in sede di rogito è

stato pattuito che la casa è intestata all'altro, la proprietà in alcun modo fa capo a chi paga i ratei del mutuo (salvo che non vi sia la comunione dei beni).

**\* Cassazione, ordinanza 10 febbraio 2023, n. 4232, sez. III civile**

*Mutuo - Termine decennale di prescrizione - Decorrenza - Data di scadenza dell'ultima rata.*

Il frazionamento del debito non muta, dunque, la natura unitaria del contratto di mutuo, cosicché non sono individuabili tante prescrizioni per quante sono le rate del mutuo, ma un unico termine di prescrizione decennale, che non decorre dalla scadenza delle singole rate, ma piuttosto dalla scadenza dell'ultima rata.

Inoltre, l'unicità del debito contratto non determina il frazionamento di esso neanche con riferimento agli interessi previsti nel piano di ammortamento che del finanziamento costituiscono il corrispettivo, o agli interessi moratori, fondati sul presupposto dell'inadempimento, cosicché non opera la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, c.c.

Infatti, il criterio informatore di tale ultima disposizione normativa è quello di liberare il debitore dalle prestazioni scadute, quando esse siano periodiche, ossia debbano essere soddisfatte periodicamente ad anno, od in termini più brevi, e, pertanto, dalla previsione di tale norma esula l'ipotesi di debito unico, rateizzato in più versamenti periodici. Di conseguenza, quando nei versamenti rateizzati sono inclusi gli interessi sulla somma dovuta, anche il debito di interessi si sottrae all'applicazione della prescrizione quinquennale, giacché identica è la *causa debendi* sia della prestazione principale che di quella degli interessi.

**Cassazione, ordinanza 30 gennaio 2023, n. 2661, sez. I civile**

*CREDITO - CREDITO FONDIARIO - Acquirente della singola unità immobiliare - Diritto alla suddivisione del finanziamento ed al frazionamento dell'ipoteca iscritta sull'intero immobile - Pagamento integrale del prezzo di acquisto senza accollo parziale del mutuo - Diritto alla cancellazione dell'ipoteca - Esclusione - Fondamento.*

In tema di mutuo fondiario, ex artt. 38 e ss. del d.lgs. n. 385 del 1993, l'acquirente di singola unità immobiliare che abbia integralmente corrisposto al costruttore il prezzo di acquisto, senza parziale accollo del mutuo a garanzia del quale era stata iscritta ipoteca sull'intero fabbricato, ha diritto ad ottenere la suddivisione del finanziamento in misura proporzionale all'unità medesima, nonché il correlativo frazionamento, nei limiti di tale quota, dell'ipoteca predetta, ma non la cancellazione di quest'ultima, a tal fine occorrendo, invece, che, contestualmente o successivamente al frazionamento, venga corrisposto, alla banca mutuante, l'importo di tale quota, giacché, in caso contrario, l'istituto di credito pur senza essere stato soddisfatto, perderebbe la propria garanzia ipotecaria per la sola ragione che "inter alios" si è conclusa una vendita o un'assegnazione senza nessun accollo del mutuo.

**NOTARIATO**

**Cassazione, sentenza 18 gennaio 2023, n. 1439, sez. II civile**

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Atti soggetti a trascrizione - Art. 2671 c.c. - Predeterminazione - Esclusione - Osservanza - Accertamento - Criteri - Potere discrezionale del giudice di merito - Reiterato e ritardo della trascrizione - Sussistenza - Fattispecie.*

In tema di responsabilità del notaio, l'art. 2671 c.c., richiedendo che la trascrizione dell'atto sia effettuata dal pubblico ufficiale "nel più breve tempo possibile", non effettua una rigida

predeterminazione del termine, che spetta al giudice del merito stabilire di volta in volta, avuto riguardo alla particolare sollecitudine con la quale la prestazione contrattuale richiesta al professionista deve essere espletata; ne deriva che in caso di reiterati ritardi nel compiere la trascrizione degli atti ricevuti o autenticati sussiste la responsabilità disciplinare del notaio, senza che assuma alcun rilievo l'eventuale danno subito dalle parti stipulanti.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza della Corte d'appello che aveva ritenuto sussistere la responsabilità del notaio che aveva ripetutamente registrato atti dallo stesso rogati oltre il termine di venti giorni).

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE Atti soggetti a trascrizione - Termine - Art. 3 bis del d.lgs. n. 463 del 1997 - Art. 4 del d.P.R. n. 308 del 2000 - Abrogazione implicita dell'art. 2671 c.c. - Esclusione - Fondamento.*

In tema di atti soggetti a trascrizione, deve ritenersi che l'art. 2671 c.c., ove prescrive che detto adempimento sia compiuto dal pubblico ufficiale che ha ricevuto od autenticato l'atto "nel più breve tempo possibile", non sia stato abrogato implicitamente dall'entrata in vigore degli artt. 3 bis del d.lgs. n. 463 del 1997 e 4 del d.P.R. n. 308 del 2000, non sussistendo una incompatibilità fra queste disposizioni, relative all'individuazione di un termine per l'adempimento tributario connesso alla redazione telematica dell'atto, e la precedente norma codicistica, volta invece a prescrivere a carico dei notai e degli altri pubblici ufficiali un obbligo di natura privatistica verso le parti interessate.

**Cassazione, sentenza 17 gennaio 2023, n. 1174, sez. II civile**

*NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - SANZIONI PER LE CONTRAVVENZIONI E VIOLAZIONI - Designazione da parte del "de cuius" del notaio quale esecutore testamentario - Illecito disciplinare ex art. 28, comma 1, n. 3, della l. n. 89 del 1913 - Sussistenza - Fondamento - Interesse del notaio rogante - Natura - Mancata attribuzione di legato o di istituzione di erede - Irrilevanza.*

In tema di responsabilità disciplinare del notaio, l'istituzione di quest'ultimo quale esecutore testamentario - mediante disposizione testamentaria posta all'interno del testamento dallo stesso rogato - configura l'illecito disciplinare di cui all'art. 28, comma 1, n. 3, della l. n. 89 del 1913, in quanto detta disposizione tutela l'immagine di terzietà e imparzialità che il notaio deve preservare nello svolgimento della propria attività professionale, con valutazione "ex ante" dell'interesse che avrebbe dovuto indurlo ad astenersi dalla redazione dell'atto, a nulla rilevando che lo stesso testamento non preveda una istituzione di erede o legato a favore dello stesso notaio, ciò che eventualmente potrebbe rilevare ai diversi fini della nullità di cui all'art. 597 c.c..

## **REVOCATORIA**

**Cassazione, sentenza 9 febbraio 2023, n. 4049, sez. III civile**

*RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA); RAPPORTI CON LA SIMULAZIONE - Prescrizione - Decorrenza - Dalla stipula dell'atto - Esclusione - Dal giorno della pubblicità ai terzi - Fattispecie.*

La disposizione dell'art. 2903 c.c., laddove stabilisce che l'azione revocatoria si prescrive in cinque anni dalla data dell'atto, deve essere interpretata, attraverso il coordinamento con la regola

contenuta nell'art. 2935 c.c., nel senso che la prescrizione decorre dal giorno in cui dell'atto è stata data pubblicità ai terzi, in quanto solo da questo momento il diritto può esser fatto valere e l'inerzia del titolare protratta nel tempo assume effetto estintivo.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, con riguardo ad un'azione revocatoria ordinaria di un contratto di compravendita immobiliare, aveva fissato la decorrenza della prescrizione dalla data non già della stipula, bensì della relativa trascrizione nei registri immobiliari).

## **SIMULAZIONE**

**Cassazione, ordinanza 27 gennaio 2023, n. 2539, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - SIMULAZIONE (NOZIONE) - Accertamento - Individuazione della "causa simulandi" - Necessità - Esclusione.*

In tema di simulazione, l'individuazione della "causa simulandi", cioè del motivo concreto per il quale le parti abbiano posto in essere un contratto in realtà non voluto, dando vita ad una mera apparenza, resta rilevante per fornire indizi rivelatori dell'accordo simulatorio.

## **TITOLI DI CREDITO**

**Cassazione, ordinanza 11 gennaio 2023, n. 469, sez. I civile**

*TITOLI DI CREDITO - CAMBIALE (O PAGHERÒ) - RAPPRESENTANZA - Responsabilità sussidiaria ex art. 11 legge cambiaria del "falsus procurator" - Presupposti di operatività - Rilievo officioso - Esclusione.*

La responsabilità sussidiaria del "falsus procurator" ex art. 11 legge cambiaria presuppone il venir meno della responsabilità del preteso rappresentato, il quale deve a tal fine avere necessariamente disconosciuto il carattere impegnativo della sottoscrizione effettuata in suo nome, formulando un'eccezione di parte tesa a far rilevare il difetto di rappresentanza del sottoscrittore, dovendo escludersi che tale circostanza sia suscettibile di rilievo officioso da parte del giudice.

---

**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)