

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



19.05.23

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 19/2023

*(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 18 aprile 2023, n. 10269, sez. II civile

*CONDOMINIO - Locale sottotetto - Appartamento dell'ultimo piano - Botola di accesso al sottotetto - Mancato uso comune nel corso del tempo - Proprietà del titolare dell'ultimo piano - Sussistenza.*

Il vano sottotetto dell'edificio condominiale deve essere considerato come pertinenza dell'ultimo appartamento laddove le sue dimensioni non debordino rispetto a quell'appartamento, sia accessibile solo con una botola sul solaio munita di scala retrattile in metallo, sia privo di finestre o punti luce ed abbia un'altezza limitata tale da impedire il facile movimento a causa della presenza di travi in legno basse.

### CONTRATTO PRELIMINARE

Cassazione, sentenza 22 marzo 2023, n. 8164, sez. II civile

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. del trasferimento di proprietà - Trasferimento subordinato al versamento del prezzo o del saldo prezzo - Natura della clausola di subordinazione - Condizione sospensiva - Esclusione - Effetto risolutorio nascente dall'inadempimento - Sussistenza.*

In tema di sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. del trasferimento di proprietà, ove quest'ultimo sia subordinato al pagamento del prezzo o del saldo prezzo, tale pagamento non si atteggia quale evento futuro ed incerto, accidentale rispetto all'atto di trasferimento, afferente alla mera efficacia di quest'ultimo e configurabile come condizione sospensiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c., bensì quale elemento essenziale intrinseco, atto a ripristinare la corrispettività del contratto, di cui la sentenza tiene luogo, tanto che il mancato versamento del dovuto, all'esito del passaggio in giudicato della sentenza, non costituisce ragione di automatica e definitiva inefficacia del trasferimento ex art. 1353 c.c., ma causa di inadempimento risolutivo.

## EDILIZIA

**Cassazione, ordinanza 14 aprile 2023, n. 10017, sez. III civile**

*EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - ASSEGNAZIONE - DECADENZA O REVOCA - Art. 11, comma 1, lett. c), l.r. Lazio n. 12 del 1999 - Requisito della mancanza di proprietà di alloggio adeguato - Interpretazione - "Nuda proprietà" e acquisto di proprietà seguito da costituzione di usufrutto - Inclusione - Fondamento.*

L'art. 11, comma 1, lett. c), della l.r. Lazio n. 12 del 1999 - nel prevedere, tra i requisiti soggettivi per conseguire e permanere nell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, che il beneficiario non sia titolare di un diritto di "proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare" secondo le caratteristiche di ubicazione e valore specificate nell'apposito regolamento - attribuisce rilievo ostativo al diritto non tanto in relazione al suo contenuto, bensì quale indice di una disponibilità economica incompatibile col regime di assistenza abitativa; ne consegue che tale requisito deve intendersi riferito sia alla proprietà, sia alla "nuda proprietà" di un immobile gravato da usufrutto altrui, sia all'acquisto della piena proprietà di un bene al quale faccia poi seguito la costituzione di un usufrutto in favore di altri, dovendosi evitare che le abitazioni destinate a categorie sociali meno protette rimangano nella disponibilità di chi non ne abbia effettivamente bisogno.

## EDILIZIA (PENALE)

**Cassazione, sentenza 11 aprile 2023, n. 14964, sez. III penale**

*EDILIZIA - COSTRUZIONE EDILIZIA - Reati edilizi - Frazionamento o accorpamento di unità immobiliari che non ne modifichino la volumetria e la destinazione d'uso - Permesso di costruire - Necessità - Esclusione - Fattispecie.*

In tema di reati edilizi, il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari, eseguiti mediante opere che ne lascino immutate la volumetria complessiva e l'originaria destinazione d'uso, non richiedono il rilascio del permesso di costruire, pur se comportino variazione di superficie o del carico urbanistico, rientrando tra gli interventi di manutenzione straordinaria realizzabili mediante SCIA.

(Fattispecie relativa ad immobile al cui interno l'imputato aveva ricavato due vani mediante la divisione, con tramezzature interne, di un ambiente preesistente di maggiore ampiezza).

**Cassazione, sentenza 27 marzo 2023, n. 12553, sez. III penale**

*EDILIZIA - Lottizzazione abusiva realizzata in area sottoposta a vincolo paesaggistico - Soggetti qualificati coinvolti nella realizzazione delle opere - Ignoranza o errore su norma extrapenale che incide su quella penale - Rilevanza - Esclusione - Ragioni.*

In tema di lottizzazione abusiva realizzata in area sottoposta a vincolo paesaggistico, a coloro che sono coinvolti nella realizzazione delle opere, in qualità di richiedente il provvedimento autorizzativo, di progettista e di addetto alla Sovrintendenza ai beni culturali e ambientali, è richiesto un grado di conoscenza ed esperienza nella materia tale da escludere la scusabilità dell'ignoranza o dell'errore su norma extra-penale incidente su quella penale, essendo essi tenuti a controllare la conformità dell'intera lottizzazione e delle singole opere in essa comprese alla vigente normativa edilizia e paesaggistica, oltre che alle previsioni della pianificazione urbanistica.

#### **Cassazione, sentenza 21 marzo 2023, n. 11796, sez. III penale**

*EDILIZIA - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti realizzati ex art. 5 legge Regione Campania n. 19 del 2009 – Possibilità di incrementare la volumetria del trentacinque per cento - Sussistenza - Possibilità di mutare la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'immobile - Esclusione.*

In tema di reati edilizi, la possibilità, riconosciuta dall'art. 5 legge Regione Campania 28 dicembre 2009, n. 19, di aumentare, entro il limite del trentacinque per cento, la volumetria di edifici residenziali preesistenti, in caso di interventi straordinari di demolizione e ricostruzione, postula che non sia mutata la destinazione urbanistica dell'area su cui l'edificio insiste, mediante la sua trasformazione da agricola in residenziale.

#### **Cassazione, sentenza 10 febbraio 2023, n. 5750, sez. III penale**

*BELLEZZE NATURALI (PROTEZIONE DELLE) - Sanatoria ex art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 di opere realizzate in area sottoposta a vincolo paesaggistico - Rilascio postumo di permesso di costruire in assenza di autorizzazione paesaggistica - Efficacia sanante rispetto alla contravvenzione urbanistica - Esclusione.*

In tema di sanatoria ex art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di opere realizzate in area vincolata, il rilascio postumo del permesso di costruire, in assenza di autorizzazione paesaggistica, non ha efficacia sanante neanche in relazione al solo profilo urbanistico dell'intervento già realizzato.

#### **Cassazione, sentenza 27 settembre 2022, n. 36545, sez. III penale**

*BELLEZZE NATURALI (PROTEZIONE DELLE) - Realizzazione di opere in aree sottoposte a vincolo paesaggistico – Opere di lieve entità non soggette ad autorizzazione ex art. 2 d.P.R. n. 31 del 2017 – Individuazione - Classificazione delle opere secondo un criterio di stretta interpretazione logico sistematica di carattere finalistico.*

In tema di reati paesaggistici, l'accertamento in fatto della riconducibilità degli interventi eseguiti in area sottoposta a vincolo paesaggistico nel novero di quelli non soggetti ad autorizzazione, di cui all'allegato A al d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, o di quelli di lieve entità sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato, di cui all'allegato B del citato d.P.R., deve essere condotto attenendosi ad un'interpretazione logico-sistematica di carattere finalistico delle disposizioni regolamentari, valevole a determinare l'applicazione delle disposizioni derogatorie previste dal decreto in oggetto ai soli interventi di lieve entità, tali essendo quelli che, per tipologia, caratteristiche e contesto in cui si inseriscono, non sono idonei a pregiudicare i valori paesaggistici tutelati dal vincolo.

## **MUTUO**

#### **Cassazione, ordinanza 21 marzo 2023, n. 8103, sez. III civile**

*MUTUO - MUTUATARIO - INTERESSI - Interessi moratori convenzionali - Usurarietà - Conseguenze - Gratuità del contratto - Insussistenza - Debenza degli interessi corrispettivi leciti - Sussistenza.*

La pattuizione di un tasso di interesse moratorio usurario non comporta la gratuità del contratto, poiché la sanzione della non debenza di alcun interesse, prevista dall'art. 1815, comma 2, c.c., non coinvolge anche gli interessi corrispettivi lecitamente pattuiti, che continuano ad essere applicati ai sensi dell'art. 1224, comma 1, c.c..

#### **Cassazione, ordinanza 21 marzo 2023, n. 8093, sez. III civile**

*CREDITO - CREDITO FONDIARIO - Mutuo fondiario stipulato anteriormente all'entrata in vigore del d.lgs. n. 385 del 1993 - Interessi moratori su rate scadute - Computo degli interessi - Quota capitale e interessi convenzionali corrispettivi - Inclusione - Fondamento.*

In tema di mutuo fondiario, stipulato anteriormente all'entrata in vigore del d.lgs. n. 385 del 1993, il mancato pagamento di una rata comporta, ai sensi degli artt. 14 del d.P.R. n. 7 del 1976, 16 della l. n. 175 del 1991 e 38 del r.d.l. n. 646 del 1905, l'obbligo di corrispondere gli interessi di mora sull'intera rata, inclusa la parte che rappresenta gli interessi di ammortamento, configurandosi una speciale ipotesi di anatocismo legale, che si sottrae al divieto generale di cui all'art. 1283 c.c., poiché solo la disciplina successiva al d.lgs. n. 385 del 1993, trasformando il credito fondiario in un contratto di finanziamento a medio e lungo termine, garantito da ipoteca di primo grado su immobili, ha implicato l'operatività delle limitazioni di cui all'art. 1283 c.c..

## **PROPRIETÀ**

#### **Cassazione, ordinanza 14 aprile 2023, n. 10017, sez. III civile**

*PROPRIETÀ - Nuda proprietà - Diritto distinto dalla proprietà - Esclusione - Disciplina desunta dalle norme in tema di proprietà e di quelle in tema di usufrutto - Nozione di origine dottrinale - Fattispecie.*

Il codice civile non conosce la c.d. "nuda proprietà" come diritto distinto dalla proprietà: i suoi tratti contenutistici sono desunti, infatti, dal combinato disposto delle norme in tema di proprietà e di quelle in tema di usufrutto, ossia in via di mera sottrazione, dal contenuto del primo, dei poteri e delle facoltà che formano il contenuto del secondo; il concetto è dunque di origine dottrinale e serve solo a descrivere la situazione della proprietà gravata da usufrutto.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva disposto la decadenza dall'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica della ricorrente, che aveva acquistato la proprietà di altro immobile, costituendo successivamente a detto acquisto in favore della madre e a titolo gratuito, l'usufrutto sull'immobile stesso).

## **REVOCATORIA**

#### **Cassazione, sentenza 3 marzo 2023, n. 6384, sez. III civile**

*RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA); RAPPORTI CON LA SIMULAZIONE - AMBITO OGGETTIVO - Società di capitali - Delibera avente efficacia endosocietaria - Assoggettabilità ad azione revocatoria - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.*

L'azione revocatoria non può essere esercitata nei confronti delle delibere di società di capitali aventi efficacia endosocietaria, trattandosi di atti privi di effetti esterni sulla garanzia patrimoniale

generale della società, rispetto ai quali la normativa di riferimento contempla specifiche ipotesi di tutela dei terzi.

(Nella specie, la S.C., decidendo nel merito, ha rigettato la domanda ex art. 2901 c.c. avente ad oggetto la delibera modificativa dello statuto di una società consortile con la quale l'obbligo, per i soci, di rimborsare annualmente, in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al capitale, il sopravanzo delle spese rispetto ai ricavi era stato sostituito dalla mera possibilità di operare in tal senso, in virtù di apposita delibera assembleare).

## SERVITÙ

**\* Cassazione, ordinanza 20 aprile 2023, n. 10627, sez. II civile**

*DIRITTI REALI - SERVITÙ - Opponibilità ai terzi - Contenuto della nota di trascrizione - Esame - Necessità - Valutazione del contenuto del titolo - Irrilevanza.*

Per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, occorre aver riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni in essa riportate consentire di individuare, in modo univoco e certo, gli estremi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo, che insieme con la nota, viene depositato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In altri termini, ai fini dell'opponibilità di una servitù ai terzi, successivi acquirenti (a titolo gratuito od oneroso) del fondo servente, deve essere presa in considerazione – ai sensi dell'art. 2659, comma 1, n. 2) c.c. – soltanto la conoscibilità legale, desumibile dal contenuto della nota di trascrizione del contratto che della servitù integra il titolo, dovendo dalla stessa risultare l'indicazione del fondo dominante e di quello servente, la manifestazione della volontà delle parti di gravare un fondo del diritto di servitù, nonché l'oggetto e la portata del diritto; né tale conoscibilità può essere sostituita od integrata da una conoscenza desumibile "aliunde".

## SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

**Cassazione, ordinanza 15 marzo 2023, n. 7530, sez. I civile**

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - CAPITALE SOCIALE - CONFERIMENTI - QUOTA - TRASFERIMENTO - Vendita di partecipazioni sociali - Corrispettivo - Obbligo degli acquirenti di eseguire un finanziamento alla società compravenduta - Obbligo della società di utilizzare il finanziamento per tenere indenni i soci alienanti di precedenti versamenti in conto aumento capitale - Nullità della clausola - Esclusione.*

Nel caso di vendita delle partecipazioni sociali, ove al pagamento di una parte del corrispettivo si affianchi, al fine del pagamento del prezzo residuo, l'assunzione a carico dell'acquirente dell'obbligo di eseguire un finanziamento in favore della società compravenduta, con l'accordo che il socio entrante si attivi affinché quest'ultima paghi la relativa somma non allo stesso socio entrante, ma ai soci alienanti, al fine di tenerli indenni degli esborsi in precedenza eseguiti in favore della società a titolo di versamenti in conto aumento capitale sociale, tale accertata natura (di versamenti in conto aumento del capitale e non di finanziamenti) degli originari versamenti dei soci alienanti alla società non rende di per sé nulla, per violazione dell'art. 2423 c.c. o per preteso rimborso del capitale di rischio, la clausola che l'assunzione di quell'obbligo preveda.

## SOCIETÀ PER AZIONI

**\* Cassazione, ordinanza 18 aprile 2023, n. 10233, sez. I civile**

*SOCIETÀ - SOCIETÀ PER AZIONI - SOCIETÀ DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI - Delibera assembleare - Impugnazione - Nullità, annullamento, esecuzione - Fattispecie.*

Il giudice, se investito dell'azione di nullità di una delibera assembleare, ha sempre il potere (e il dovere), in ragione della natura autodeterminata del diritto cui tale domanda accede, di rilevare e di dichiarare in via ufficiale, e anche in appello, la nullità della stessa per un vizio diverso da quello denunciato; se, invece, la domanda ha per oggetto l'esecuzione o l'annullamento della delibera, la rilevanza d'ufficio della nullità di quest'ultima da parte del giudice nel corso del processo e fino alla precisazione delle conclusioni dev'essere coordinata con il principio della domanda per cui il giudice, da una parte, può sempre rilevare la nullità della delibera, anche in appello, trattandosi di eccezione in senso lato, in funzione del rigetto della domanda ma, dall'altra parte, non può dichiarare la nullità della delibera impugnata ove manchi una domanda in tal senso ritualmente proposta, anche nel corso del giudizio che faccia seguito della rilevazione del giudice, dalla parte interessata; nell'uno e nell'altro caso, tuttavia, tale potere (e dovere) di rilevazione non può essere esercitato dal giudice oltre il termine di decadenza, la cui decorrenza è rilevabile d'ufficio e può essere impedita solo dalla formale rilevazione del vizio di nullità ad opera del giudice o della parte, pari a tre anni dall'iscrizione o dal deposito della delibera stessa nel registro delle imprese ovvero dalla sua trascrizione nel libro delle adunanze dell'assemblea.

**Cassazione, ordinanza 15 marzo 2023, n. 7433, sez. I civile**

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - BILANCIO - Società di capitali - Bilancio di esercizio - Funzione - Conseguenze - Criteri di redazione - Violazione - Nullità della delibera di approvazione - Ragioni.*

Nelle società di capitali, il bilancio di esercizio, avendo la funzione non solo di misurare gli utili e le perdite dell'impresa, ma anche di fornire ai soci e al mercato tutte le informazioni richieste dall'art. 2423 c.c., deve essere redatto nel rispetto dei principi di verità, correttezza e chiarezza e delle regole di redazione poste dal legislatore, che, pur essendo tratte dai principi contabili ed avendo un contenuto di discrezionalità tecnica, sono norme giuridiche cogenti, alla cui violazione consegue l'illiceità del bilancio e la nullità della deliberazione assembleare con cui è stato approvato, poiché le scelte operate dai redattori, nel fornire la rappresentazione contabile dell'elemento considerato, sono sempre sindacabili, salvo che non siano riconducibili all'ambito proprio delle scelte insindacabili di gestione.

## USI CIVICI

**\* Cassazione, sentenza 10 maggio 2023, n. 12570, sez. Unite civili**

*Usi civici - Beni collettivi - Natura - Espropriazione per pubblica utilità - Provvedimento di sdemanializzazione.*

I diritti di uso civico gravanti su beni collettivi non possono essere posti nel nulla (ovvero considerati implicitamente estinti) per effetto di un decreto di espropriazione per pubblica utilità, poiché la loro natura giuridica assimilabile a quella demaniale lo impedisce, essendo, perciò, necessario, per l'attuazione di una siffatta forma di espropriazione, un formale provvedimento di sdemanializzazione, la cui mancanza rende invalido il citato decreto espropriativo che implichi l'estinzione di eventuali usi civici di questo tipo ed il correlato trasferimento dei relativi diritti sull'indennità di espropriazione.

## USUCAPIONE

**\* Cassazione, sentenza 21 aprile 2023, n. 10755, sez. II civile**

*Terreno appartenente al patrimonio indisponibile del Comune – Usucapibilità.*

Le aree comprese nei piani approvati a norma della l. n. 167 del 1962 hanno, in virtù di quanto previsto dalla l. n. 865 del 1971, art. 35, la qualifica di patrimonio indisponibile del Comune, in vista dell'attuazione di un progetto volto a soddisfare di edilizia economica e popolare esigenze e sono, pertanto, sottoposte al regime degli artt. 826 e 828 c.c. Ne consegue che, non potendo tali beni essere sottratti alla loro destinazione "se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano", ex art. 828, comma 2, c.c., la relativa declassificazione non può trarsi da una condotta concludente dell'ente proprietario, ma, derivando la destinazione all'uso pubblico di siffatte aree da una determinazione legislativa, deve avvenire in virtù di atto di pari rango.

È esclusa, pertanto, l'usucapibilità dei terreni per cui è causa, trattandosi di aree comprese in un piano approvato a norma della l. n. 167 del 1962 e perciò appartenenti ex l. n. 865 del 1971, art. 35 al patrimonio indisponibile del Comune, in vista dell'attuazione di un progetto volto a soddisfare esigenze di edilizia economica e popolare. Fino a diversa loro classificazione da adottarsi con atto di pari rango, è irrilevante la condotta concludente dell'ente proprietario, seppure consistente nella mancata loro trasformazione e nel mancato loro utilizzo.

## **VENDITA**

**\* Cassazione, ordinanza 19 aprile 2023, n. 10472, sez. II civile**

*CONTRATTI – VENDITA - Vendita immobiliare - Intestazione fiduciaria - Patto fiduciario - Forma scritta ad substantiam - Necessità - Esclusione - Dichiarazione unilaterale dell'intestatario - Impegno scritto al ritrasferimento - Promessa di pagamento - Configurabilità - Sufficienza.*

Analogamente a quanto avviene nel mandato senza rappresentanza, anche per la validità del patto fiduciario che prevede l'obbligo di ritrasferire al fiduciante il bene immobile intestato al fiduciario per averlo questi acquistato da un terzo, non è richiesta la forma scritta *ad substantiam*, trattandosi di atto meramente interno tra fiduciante e fiduciario che dà luogo ad un assetto d'interessi che si esplica esclusivamente sul piano obbligatorio, per cui la dichiarazione unilaterale scritta dal fiduciario, ricognitiva dell'intestazione fiduciaria dell'immobile - e promissiva del suo ritrasferimento al fiduciante - non costituisce pertanto autonoma fonte di obbligazione, ma, rappresentando una promessa di pagamento, ha soltanto effetto confermativo del preesistente rapporto nascente dal patto fiduciario, realizzando, ai sensi dell'articolo 1888 c.c., un'astrazione processuale della causa, con conseguente esonero a favore del fiduciante, destinatario della "contra se pronuntiatio", dell'onere della prova del rapporto fondamentale, che si presume fino a prova contraria.

---

**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)