

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



26.05.23

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 20/2023

(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).

### ARBITRATO

#### Cassazione, ordinanza 5 aprile 2023, n. 9434, sez. I civile

**ARBITRATO - LODO (SENTENZA ARBITRALE) - IMPUGNAZIONE - Arbitrato in materia societaria - Impugnazione di delibere societarie aventi ad oggetto operazioni sul capitale sociale, per aumento o riduzione - Compromettibilità in arbitri - Condizioni.**

L'impugnazione di delibere societarie aventi ad oggetto operazioni sul capitale sociale, per aumento o riduzione, è compromettibile in arbitri allorquando, in ragione della prospettazione offerta dalle parti, la corrispondente controversia non investa, in modo diretto e non semplicemente mediato, gli interessi - dei soci, della società o di terzi ad essa estranei - protetti da norme inderogabili, la cui violazione determina una reazione dell'ordinamento svincolata da qualsiasi iniziativa di parte, diversamente finendosi per devolvere agli arbitri diritti (sostanziali) inderogabili protetti da una specifica norma che li regola.

#### Cassazione, ordinanza 5 aprile 2023, n. 9395, sez. I civile

**ARBITRATO - LODO (SENTENZA ARBITRALE) - IMPUGNAZIONE - Arbitrato societario - Impugnabilità del lodo per errore "in iudicando" - Limiti - Questioni non compromettibili o relative alla validità di delibere assembleari - Testo dell'art. 829 c.p.c. vigente "ratione temporis" - Irrilevanza.**

In tema di arbitrato societario, ove le parti abbiano autorizzato gli arbitri a decidere secondo equità, l'impugnazione della decisione arbitrale per errore "in iudicando" non è consentita, salvo che abbia

ad oggetto questioni non compromettibili o relative alla validità di delibere assembleari, a prescindere dal fatto che la clausola compromissoria sia stata inserita prima o dopo la novella del 2006, essendo irrilevante che "ratione temporis" l'art. 36 del d.lgs. n. 5 del 2003 faccia riferimento al testo dell'art. 829, comma 3, c.p.c., conseguente al d.lgs. n. 40 del 2006, ovvero all'art. 829, comma 3, c.p.c., nel testo previgente.

## ASSICURAZIONI

\* Cassazione, ordinanza 27 aprile 2023, n. 11101, sez. III civile

*ASSICURAZIONI - Polizza sulla vita - Eredi del beneficiario premorto - Acquisto della quota - Iure hereditatis - Conseguenze.*

Ricorrono le condizioni per applicare l'art. 1412, 2 co. c.c. dovendosi ritenere che l'acquisto del diritto alla prestazione assicurativa in favore degli eredi del beneficiario premorto allo stipulante operi *iure hereditatis*, e non *iure proprio*, nella medesima misura che sarebbe spettata al beneficiario premorto ("trattandosi di successione nel diritto contrattuale all'indennizzo entrato a far parte del patrimonio del designato prima della sua morte").

(Nel caso di specie gli eredi legittimi sono succeduti alla stipulante per rappresentazione del loro dante causa e la loro successione nei vantaggi dell'assicurazione non può che avvenire nella quota che sarebbe spettata a quello).

## COMUNIONE

Cassazione, ordinanza 4 aprile 2023, n. 9255, sez. II civile

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - COMPROPRIETÀ INDIVISA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SCIOLIMENTO - Comunione ordinaria - Domanda di divisione di un fabbricato - Regolarità edilizia - Necessità - Documentazione alternativa - Sufficienza - Assenza del provvedimento di concessione in sanatoria - Irrilevanza.*

La domanda di condono corredata della prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione costituisce documentazione alternativa rispetto alla concessione in sanatoria tale da comportare il venir meno dell'impedimento giuridico alla divisione di un fabbricato.

## CONDOMINIO

\* Tribunale di Roma, sentenza 29 marzo 2023, n. 5072, sez. V civile

*Condominio - Erede Universale - Giudizio in ordine alla falsità del testamento non concluso - Pagamento degli oneri condominiali.*

Con riferimento al giudizio coinvolgente il testamento, lo stesso non ha incidenza in quanto la odierna opponente risulta essere allo stato erede universale e quindi quale soggetto tenuto al pagamento degli oneri condominiali; a nulla vale la circostanza per cui vi è un in quanto il giudizio per l'appunto non è concluso ed è invece in fase di espletamento sicché al momento gli atti di volontà della de cuius di delazione all'eredità appaino legittimi. In considerazione di ciò, essendo stata designata quale erede universale, la odierna opponente è tenuta al pagamento degli oneri condominiali.

## CONSORZI

## Cassazione, ordinanza 7 aprile 2023, n. 9533, sez. I civile

*CONSORZI - Consorzio - Obblighi consorziato - Fonte - Titolo di proprietà - Esclusione - Volontaria adesione a contratto aperto di costituzione del consorzio - Sussistenza.*

In tema di consorzi, la fonte degli obblighi del consorziato non discende dal titolo di proprietà, ovvero da una "obligatio propter rem" atipica, ma dalla contrattualizzazione dell'obbligo ovvero dalla imposizione del vincolo nel regolamento condominiale e nel contratto di acquisto, con relativa accettazione della convenzione da parte del proprietario associato, che è tenuto al pagamento degli oneri consortili non in quanto proprietario e nemmeno in quanto condomino, ma per la sua volontaria adesione al contratto aperto, per effetto del quale il consorzio è stato costituito.

## CONTRATTI

### Cassazione, ordinanza 5 aprile 2023, n. 9347, sez. II civile

*CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - NULLITÀ DEL CONTRATTO - Compravendita di partecipazioni sociali - Clausola di garanzia del venditore-cedente sulla sopravvenienza di passività fiscali e previdenziali incidenti sul patrimonio della società - Nullità per indeterminatezza - Esclusione - Condizione.*

In tema di cessione di partecipazioni sociali, soddisfa il requisito della determinabilità dell'oggetto - ed è dunque valida e non viola il canone di buona fede oggettiva - la clausola del contratto che preveda l'adeguamento del corrispettivo fissato alle sopravvenienze passive successivamente accertate (ossia verificate dopo la cessione), facenti capo alla società "target", per fatti accaduti prima del perfezionamento dell'accordo traslativo, in ordine a causali specificate nei confronti di soggetti individuati.

### Cassazione, ordinanza 28 marzo 2023, n. 8731, sez. II civile

*CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - ANNULLABILITÀ DEL CONTRATTO - PER VIZI DEL CONSENSO (DELLA VOLONTÀ) - VIOLENZA - Determinabilità dell'oggetto - Esclusivo ricorso ad elementi contenuti nell'atto - Conseguenze - Compravendita immobiliare - Individuazione del bene tramite planimetria - Sottoscrizione e menzione di essa nel contratto - Necessità.*

Nei contratti in cui è richiesta la forma scritta " ad substantiam ", l'oggetto del contratto deve essere determinato o determinabile sulla base degli elementi risultanti dal contratto stesso, non potendo farsi ricorso ad elementi estranei ad esso. Ne consegue che se le parti di una compravendita immobiliare hanno fatto riferimento, per individuare il bene, ad una planimetria allegata all'atto, è necessario che essa non solo sia sottoscritta dai contraenti, ma anche espressamente indicata nel contratto come parte integrante del contenuto dello stesso.

## CONTRATTI AGRARI

### Cassazione, ordinanza 7 aprile 2023, n. 9604, sez. III civile

*CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - Vendita di fondo agricolo - Esercizio positivo del riscatto agrario da parte del titolare del diritto di prelazione - Conseguenza - Azione risarcitoria ex art. 1483 c.c. dell'acquirente del fondo nei confronti dell'alienante - Ammissibilità.*

L'acquirente che subisca lo spossessamento del fondo per effetto del vittorioso esercizio del riscatto agrario da parte dell'avente diritto può agire nei confronti dell'alienante per il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1483 c.c..

**CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO** - Art. 7 della legge n. 817 del 1971 - Spettanza del diritto di prelazione e riscatto al confinante nudo proprietario - Condizioni - Coltivazione diretta del fondo - Necessità - Modalità di accertamento.

L'esercizio del diritto di prelazione agraria può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, essendo egli pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compreso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene, a condizione che coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, in base ad un titolo legittimo, la cui ricorrenza - da accertarsi in concreto, potendo sussistere laddove l'usufruttuario abbia consentito la coltivazione - consente, in concorso con gli altri requisiti legali, l'operatività della prelazione e del riscatto.

## **EDILIZIA**

\* Corte Costituzionale, sentenza 19 aprile 2023, n. 93 (dep. 12 maggio 2023)

*Edilizia e urbanistica - Interventi in deroga agli strumenti urbanistici - Norme della Regione Umbria - Recupero urbanistico-edilizio - Censimento, per i Comuni di cui all'art. 1, c. 2, dell'ordinanza ministeriale n. 2694 del 1997, nonché per tutti gli altri Comuni della Regione, degli edifici non conformi agli strumenti urbanistici realizzati prima del 31 dicembre 2000 e oggetto di sgombero totale a seguito del sisma del 1997 - Previsione di una correlata estensione della facoltà di adottare un'apposita variante allo strumento urbanistico generale volta al recupero e alla riqualificazione delle aree degli edifici interessati, prevedendone il raccordo con gli insediamenti esistenti, per consentirne la sanatoria - Obbligo di accertamento della conformità alle previsioni della variante approvata ai sensi della medesima disciplina regionale.*

La Corte Costituzionale dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 66 della legge della Regione Umbria 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale).

La giurisprudenza amministrativa ha chiarito che la realizzazione di manufatti consentiti o tollerati per fronteggiare l'emergenza alloggiativa causata da eventi sismici, in attesa del recupero di quelli danneggiati, è caratterizzata da un regime di "provvisorietà" e, dunque, legata alla permanenza della situazione emergenziale. Tali manufatti costituiscono, pertanto, deroga al solo obbligo di edificare previa autorizzazione e non anche alla disciplina sulla vigilanza e controllo dell'attività urbanistica ed edilizia. Ne consegue che, venuto meno lo stato di emergenza, le opere provvisorie sono pienamente soggette al controllo amministrativo e possono essere mantenute solo se sanabili secondo l'ordinario regime previsto dall'art. 36 t.u. edilizia (tra le altre, Consiglio di Stato, sezione sesta, sentenza 31 luglio 2020, n. 4866).

L'illegittimità costituzionale della disposizione che consente la speciale sanatoria si ripercuote non solo sulle norme che disciplinano la variante appositamente adottata, ma anche su quelle contenute nei restanti commi dell'art. 66 della legge reg. Umbria n. 11 del 2005, che sono state tutte censurate dal rimettente e risultano a quella strettamente funzionali.

## **ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE**

Cassazione, ordinanza 18 aprile 2023, n. 10350, sez. III civile

**ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE** - Provvedimenti pronunciati dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. - Ordinanza collegiale pronunciata all'esito del reclamo - Natura decisoria - Esclusione - Inammissibilità del ricorso ordinario e straordinario per cassazione.

L'ordinanza collegiale pronunciata all'esito del reclamo ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. avverso gli atti pronunciati dal giudice dell'esecuzione nel corso delle operazioni di vendita per espropriazione di immobili delegate al professionista ex art. 591 bis c.p.c., non ha natura né decisoria, nè definitiva e, come tale, non è suscettibile di passare in giudicato, sicché non è impugnabile con ricorso per cassazione, né ordinario, né straordinario ai sensi dell'art. 111, comma 7, Cost.

## FAMIGLIA

\* Cassazione, ordinanza 28 aprile 2023, n. 11294, sez. I civile

*FAMIGLIA - DIVORZIO - Assegnazione della casa - Dei diversi piani - Non sussiste.*

Non può disporsi l'assegnazione parziale della casa familiare, a meno che l'unità immobiliare sia del tutto autonoma e distinta da quella destinata ad abitazione della famiglia, ovvero questa ecceda per estensione le esigenze della famiglia e sia agevolmente divisibile.

## MEDIAZIONE CIVILE

\* Tribunale di Termini Imerese, sentenza 7 aprile 2023, n. 412, sez. civile

*Mediazione - Mancata partecipazione - Ingustificata - Infondatezza della resistenza a oltranza - Raggiungimento della piena prova.*

L'ingiustificata mancata partecipazione alla mediazione costituisce un comportamento doloso, in quanto idoneo a determinare l'introduzione di una procedura giudiziale -evitabile- in un contesto giudiziario, quello italiano, saturo nei numeri e smisuratamente dilatato nella durata dei giudizi; tanto da comportare la condanna al versamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Alla luce di quanto precede, si ritiene che la radicale evidente assenza di un giustificato motivo della mancata partecipazione al procedimento di mediazione, in forza del combinato disposto degli art. 8 co. IV bis del d.lgs. 28/2010 e art 116 c pc, concorra a ritenere raggiunta la piena prova della infondatezza della resistenza ad oltranza, e legittimi l'interesse dell'attore ad ottenere quanto richiesto in atto di citazione.

## MEDIAZIONE IMMOBILIARE

\* Cassazione, ordinanza 2 maggio 2023, n. 11371, sez. II civile

*CONTRATTI - MEDIAZIONE - Immobile - Irregolarità urbanistiche o edilizie - Dovere di informazione - uso della diligenza - Attività professionale - Responsabilità risarcitoria - Sussiste.*

Il mediatore, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni; ne consegue che, ove l'affare sia concluso, può sussistere la responsabilità risarcitoria del mediatore in caso di mancata informazione del promissario acquirente circa l'esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative all'immobile oggetto della promessa di vendita, dovendosi comunque verificare l'adempimento di tale dovere di informazione da parte del mediatore con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dell'affare. Allorché l'affare sia concluso, la responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace può correlarsi al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state

effetto del deficit informativo subito (indipendentemente dalla eventuale responsabilità concorrente della controparte contrattuale, quale, nella specie, quella del venditore per la violazione dell'impegno traslativo, che possa consentire al compratore di sperimentare i mezzi di tutela finalizzati al mantenimento dell'equilibrio del rapporto di scambio), o anche all'importo della provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente.

## NOTARIATO

**Cassazione, sentenza 12 aprile 2023, n. 9675, sez. III civile**

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Stipulazione di un contratto nullo per impossibilità dell'oggetto - Obbligo risarcitorio da omessa informazione del notaio rogante - Sussistenza - Misura - Obbligo di restituzione del corrispettivo in capo alla parte contrattuale - Rilevanza ostativa - Esclusione - Fattispecie.*

La stipulazione di un contratto nullo per impossibilità dell'oggetto è suscettibile di determinare in capo al notaio rogante un obbligo di risarcimento del danno da omessa informazione commisurato al corrispettivo contrattuale versato dall'una all'altra parte contrattuale, non rilevando in senso contrario che dalla nullità derivi, per quest'ultima, il distinto obbligo di restituire l'indebito eventualmente ricevuto.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di rigetto della domanda risarcitoria avanzata nei confronti di un notaio, che aveva omesso di informare la cessionaria di un credito IVA, della incidibilità del credito IVA portato dalla cedente in compensazione e non chiesto a rimborso).

## PROPRIETÀ

**\* Cassazione, ordinanza 10 maggio 2023, n. 12688, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - Edificio di interesse storico - Bene demaniale - Locale seminterrato - Usucapione - Ammissibilità - Esclusione - Porzioni dell'immobile escluse - Valutazione del giudice.*

Ove sia riscontrata, da parte del giudice di merito, la natura demaniale di un edificio di interesse storico o artistico, l'intero manufatto, in ragione del predetto interesse, è soggetto al regime vincolato, con conseguente esclusione della sua usucapibilità. Resta salva la possibilità del giudice di merito di accertare, all'esito di valutazione in punto di fatto non utilmente censurabile in sede di legittimità - ove sorretta da motivazione idonea ad integrare il cd. minimo costituzionale e non viziata da apparenza o irriducibile contrasto logico - che alcune porzioni dello stabile, in funzione della loro autonomia funzionale e della loro separazione fisica dal corpo dell'edificio vincolato, non partecipano della specifica natura attribuita a detto bene

## SERVITÙ

**\* Cassazione, ordinanza 9 maggio 2023, n. 12381, sez. II civile**

*DIRITTI REALI - SERVITÙ - Divisione ereditaria - Successiva richiesta di usucapione di una servitù di passaggio - Possibilità di unire il possesso esercitato da solo a quello pro indiviso - Ammissibilità - Esclusione.*

In caso di contratto di divisione di un fondo, il condividente che domanda di accertare l'acquisto per usucapione di una servitù a vantaggio della porzione a lui attribuita ed a carico della porzione attribuita ad altro condividente non può unire al possesso di tale servitù esercitato in esito alla divisione quello da lui in precedenza esercitato quale compossessore pro indiviso dell'asserito fondo

dominante. Per godere degli effetti del possesso *ad usucaptionem* di una servitù a carico di un fondo di proprietà comune occorre, infatti, che lo stesso sia esercitato a vantaggio di altro fondo di proprietà esclusiva di uno dei comproprietari del primo, ovvero che l'utilità tratta dalle nuove opere sia diversa da quella normalmente derivante dalla destinazione impressa al fondo comune fruita da tutti i compossessori, in quanto ove tale utilità (nella specie, il passaggio e la collocazione di condutture) derivi unicamente dalla natura e dalla pregressa destinazione del fondo in comproprietà, non è configurabile l'esercizio di una servitù a carico di detto bene.

Quando due fondi o due parti di un fondo appartenenti a più proprietari in comunione siano posti in una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio corrispondente de facto al contenuto proprio di una servitù, non può configurarsi l'esercizio di una servitù in favore di uno dei comunitari, ostendovi il principio *nemini res sua servit*, e si può, piuttosto, determinare la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia ove tale situazione sussista al momento dello scioglimento della comunione con divisione di due fondi e non emerga una manifestazione di volontà dei condividenti impeditiva della costituzione della servitù stessa.

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio comune, a seguito dell'attribuzione in sede di divisione della proprietà esclusiva di distinte unità immobiliari, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale pro indiviso di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - funzionali all'uso comune (art. 1117 c.c.), qual è il tetto del fabbricato, in quanto destinato alla integrale ed unitaria copertura dello stesso. Siffatta presunzione può essere superata soltanto ove risulti una chiara ed univoca volontà delle parti di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di una determinata porzione del tetto, non valendo a tal fine la individuazione del confine fra le proprietà esclusive sottostanti.

## SOCIETÀ PER AZIONI

Cassazione, ordinanza 29 marzo 2023, n. 8816, sez. I civile

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - ORGANI SOCIALI - ASSEMBLEA DEI SOCI - DELIBERAZIONI - INVALIDE - Sostituzione della delibera invalida con altra successiva - Art. 2377, comma 8, c.c. - Cessazione della materia del contendere - Verifica della legittimità della nuova delibera - Necessità.*

In ambito di società di capitali, qualora consti sostituzione di una delibera invalida con altra successiva, l'art. 2377, comma 8, c.c. postula che, ai fini della declaratoria di cessazione della materia del contendere per sopravvenuta carenza di interesse delle parti alla naturale conclusione del giudizio, il giudice verifichi che la nuova delibera detti una disciplina sostanziale idonea a rimuovere la precedente causa di invalidità.

---

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](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT