

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



14.07.23

Rassegna novità giurisprudenziali n. 26/2023

(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).

EDILIZIA (PENALE)

Cassazione, sentenza 13 aprile 2023 (dep. 19 maggio 2023), n. 21476, sez. III penale

EDILIZIA - Piani urbanistici - Adozione del piano - Configurabilità del reato di cui all'art. 44 d.P.R. n. 380 del 2001 - Momento di rilevanza ai fini penali - Individuazione - Periodo di salvaguardia - Condizioni - Ragioni.

In tema di reati urbanistici, integra la contravvenzione di cui all'art. 44 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la realizzazione di interventi edificatori che contrastino con le misure di salvaguardia previste dal piano urbanistico, avvenuta dopo l'adozione e antecedentemente all'approvazione dello stesso.

(In motivazione, la Corte ha precisato che le misure di salvaguardia entrano in vigore nel momento in cui il competente organo amministrativo adotta il piano e lo pubblicizza onde consentire agli interessati di presentare osservazioni, essendo necessario impedire che, antecedentemente all'approvazione, siano eseguiti interventi che compromettano gli assetti territoriali previsti dal piano).

Cassazione, sentenza 20 aprile 2023 (dep. 19 maggio 2023), n. 21469, sez. III penale

EDILIZIA - Lottizzazione abusiva - Esecuzione di opere di urbanizzazione - Irrilevanza - Frazionamento a scopo inequivocabilmente edificatorio - Sufficienza.

In tema di reati edilizi, per la configurabilità della contravvenzione di lottizzazione abusiva non è necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione, essendo sufficiente che si proceda al frazionamento del fondo attraverso un'attività materiale o esclusivamente negoziale, realizzata a scopo inequivocabilmente edificatorio.

ESECUZIONE FORZATA

Cassazione, sentenza 8 giugno 2023, n. 16336, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - TRASFERIMENTO - Decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. - Individuazione del bene trasferito con dati catastali diversi ed aggiornati - Invalidità - Esclusione - Condizioni.

In materia di esecuzione forzata, il decreto ex art. 586 c.p.c. che - nel trasferire la proprietà del bene pignorato all'aggiudicatario e in ossequio al "favor" di cui questo gode - individui l'immobile con dati catastali aggiornati, ma diversi rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'avviso di vendita, non è viziato, a condizione che non vi sia alcuna incertezza sulla identità fisica tra i cespiti trasferiti e quelli oggetto dell'espropriazione.

Cassazione, sentenza 28 febbraio 2023, n. 6083, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - Vizi delle operazioni di vendita delegate al professionista - Rimedi esperibili - Reclamo ex art. 591-ter c.p.c. - Limiti - Atto contenente nuove condizioni di vendita - Specifica opposizione ex art. 617 c.p.c. - Onere - Opposizione al decreto di trasferimento - Inammissibilità - Fattispecie.

Nell'espropriazione immobiliare, in base alle disposizioni anteriori alle modifiche apportate dal d.lgs. n. 149 del 2022, chi intende denunciare vizi delle operazioni di vendita delegate al professionista ha la facoltà di proporre il reclamo ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. avverso l'atto reputato viziato o, per illegittimità derivata, contro quelli successivi del medesimo sub-procedimento per i quali è previsto il predetto specifico rimedio oppure può proporre l'opposizione agli atti esecutivi avverso il primo atto del giudice dell'esecuzione conclusivo della relativa fase (cioè, di norma, il decreto di trasferimento), salvo che nella sequenza procedimentale si inserisca un provvedimento del giudice contenente condizioni di vendita significativamente nuove, il quale deve essere specificamente impugnato ex art. 617 c.p.c. al fine di evitarne il consolidamento con la conseguente inoppugnabilità di tutti gli atti compiuti anteriormente dal delegato.

(Nella specie, la S.C., decidendo nel merito, ha cassato la sentenza impugnata, dichiarando inammissibile l'opposizione ex art. 617 c.p.c., proposta, per nullità derivata, avverso il decreto di trasferimento, poiché non era stato impugnato con il medesimo rimedio il provvedimento giudiziale antecedente, con cui si erano disposte nuove e diverse condizioni di vendita).

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

* Cassazione, ordinanza 16 giugno 2023, n. 17385, sez. II civile

CONTRATTI - VENDITA - Vendita immobiliare - Mediatore immobiliare - Obblighi informativi - Regolarità urbanistica - Non sussiste - Venditore - Principio di autoresponsabilità - Sussiste.

In tema di mediazione immobiliare, una volta che il mediatore abbia informato la parte alienante, prima della conclusione dell'affare, sulla necessità di presentare, in vista della stipulazione del preliminare di vendita, tutta la documentazione attestante la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, incluso il certificato di agibilità, egli soddisfa l'obbligo di informazione, dovendo

escludersi che rientri tra gli obblighi del mediatore quello di assumere particolari informazioni o di effettuare indagini e controlli presso la pubblica amministrazione sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. Ne deriva che il venditore, a conoscenza dell'abusività dell'autorimessa promessa in vendita insieme al fabbricato principale, non può - ostendovi il principio di autoresponsabilità, inteso come sopportazione delle conseguenze che i propri atti producono nella propria sfera - addebitare alla violazione dell'obbligo di informazione o di assistenza gli effetti pregiudizievoli derivanti dall'avere dovuto riconoscere all'acquirente, nel contratto definitivo, una riduzione del prezzo finale rispetto a quello pattuito nel preliminare, pari alla diminuzione di valore del bene, essendo la mancanza del certificato di agibilità il riflesso della necessità di sottoporre l'autorimessa ad un procedimento di sanatoria.

PROPRIETÀ

* Cassazione, ordinanza 22 giugno 2023, n. 17922, sez. II civile

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - Distanze - Diritti reali - Servitù di panorama - Presupposti - Opere ulteriori rispetto a quelle che garantiscono la veduta - Necessità.

Il diritto di veduta panoramica si risolve in una servitù, in ragione dei casi, *non aedificandi o altius non tollendi*. La veduta panoramica può essere acquistata, oltre che in via negoziale (a titolo derivativo), anche per destinazione del padre di famiglia o per usucapione (a titolo originario), necessitando, tuttavia, tali modi di costituzione non solo, a seconda dei casi, della destinazione conferita dall'originario unico proprietario o dell'esercizio ultraventennale di attività corrispondenti alla servitù, ma anche di opere visibili e permanenti, ulteriori rispetto a quelle che consentono la veduta.

* Cassazione, ordinanza 19 giugno 2023, n. 17427, sez. II civile

PROPRIETÀ - Bene comunale - Destinazione a verde pubblico - Previsione nello strumento urbanistico - Patrimonio indisponibile - Collocazione formale - Necessità - Mancanza - Usucapione del bene - Necessità.

Affinché un bene non appartenente al demanio necessario possa rivestire il carattere pubblico proprio dei beni patrimoniali indisponibili in quanto destinati ad un pubblico servizio, ai sensi dell'art. 826, comma 3, c.c., deve sussistere il doppio requisito (soggettivo e oggettivo) della manifestazione di volontà dell'ente titolare del diritto reale pubblico (e, perciò, un atto amministrativo da cui risulti la specifica volontà dell'ente di destinare quel determinato bene ad un pubblico servizio) e dell'effettiva ed attuale destinazione del bene al pubblico servizio, per cui non è sufficiente la semplice previsione dello strumento urbanistico circa la destinazione di un'area alla realizzazione di una finalità di interesse pubblico". Nello stesso ordine di idee è stato chiarito che "la cessione (nella specie, gratuita) di un terreno al Comune, stipulata in esecuzione di una convenzione di lottizzazione, al fine di assicurare la possibilità di destinazione del bene a verde pubblico, prevista dal piano di lottizzazione, secondo le norme del piano regolatore generale, fa solo entrare il bene nel patrimonio del Comune, senza attribuirgli caratteri che ne determinano la collocazione nella categoria". In altre parole, l'appartenenza di un bene alla categoria dei beni del patrimonio indisponibile, in quanto destinati ad un pubblico servizio, deve necessariamente riferirsi ad una concreta ed effettiva utilizzazione del bene e non ad un mero progetto di utilizzazione, che di per sé esprime solo una intenzione, che, ancorché espressa in un atto amministrativo, non incide, di per sé, sulle oggettive caratteristiche del bene. Tale principio, nei casi in cui il bene sia privo dei caratteri strutturali necessari per il servizio, conduce alla necessità che siano quanto meno iniziate le opere di trasformazione che in qualche modo possano stabilire un reale collegamento di fatto, e non meramente intenzionale, alla funzione pubblica programmata.

REVOCATORIA FALLIMENTARE

* Cassazione, sentenza 22 giugno 2023, n. 17949, sez. I civile

Revocatoria fallimentare - Mutamento delle condizioni di pagamento.

Nella disciplina dell'azione revocatoria fallimentare la normalità dell'atto estintivo di un debito pecuniario corrisponde a un dato oggettivo, da valutarsi alla stregua del fatto che il mezzo di pagamento utilizzato rientri o meno fra quelli comunemente accettati nella pratica commerciale in sostituzione del denaro, mentre non rileva il dato soggettivo dell'intervenuto mutamento delle originarie condizioni contrattuali di pagamento.

Cassazione, sentenza 22 maggio 2023, n. 14086, sez. III civile

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CAUSE DI PRELAZIONE - IPOTECA - ISCRIZIONE - Azione revocatoria fallimentare - Trascrizione della domanda - Bene oggetto di ipoteca anteriormente trascritta - Esecuzione forzata del creditore ipotecario nei confronti del debitore non fallito - Opponibilità al fallimento - Sussistenza - Fondamento.

Nel caso in cui l'azione revocatoria fallimentare abbia ad oggetto il trasferimento di un bene gravato da ipoteca iscritta anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale, l'esecuzione forzata che sia stata successivamente intrapresa dal creditore ipotecario nei confronti del debitore non fallito è opponibile alla procedura concorsuale, essendosi determinato, per effetto della trascrizione della garanzia, un effetto di "cristallizzazione giuridica" che mantiene ancorato il bene alla condizione giuridica in cui si trovava al momento dell'iscrizione medesima, rendendola insensibile agli atti successivamente iscritti o trascritti e conseguentemente consentendo di far salvo l'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

SOCIETÀ (PENALE)

* Cassazione, sentenza 15 febbraio 2023 (dep. 21 giugno 2023), n. 26787, sez. III penale

RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI - Società - Fusione per incorporazione - Fenomeno di successione generale - Estinzione della società - Estinzione della responsabilità amministrativa - Analogia con la morte dell'imputato - Non sussiste.

Sebbene sia pur vero che il meccanismo della fusione, tanto più se per incorporazione, determina un fenomeno che la stessa giurisprudenza di questa Corte, stante la *successio in universum ius* che essa comporta rispetto ai rapporti giuridici delle società preesistente in favore della nuova società ovvero della società incorporante, ha accostato alla *successio mortis causa*, non può non osservarsi come siffatta analogia, meramente descrittiva ed evocativa di fenomeni antropomorfici non riproducibili *ad instar naturae* nei soggetti giuridici impersonali, esaurisca i suoi effetti sul piano del diritto civile; non potendo certamente ritenersi che per effetto della intervenuta estinzione della società dovuta alla sua fusione per incorporazione con altro soggetto collettivo, si realizzino tutte le conseguenze che sono proprie dell'avvenuto decesso dell'imputato.

SUCCESSIONI

* Cassazione, sentenza 21 giugno 2023, n. 17755, sez. II civile

SUCCESSIONI - Donazioni ricevute dal defunto - Collazione per imputazione - Ingresso dei beni nella massa - Esclusione - Obbligo di versare la differenza di valore - Sussistenza.

Quando il coerede, nell'esercizio della facoltà di scelta attribuitagli dalla legge, preferisce il conferimento per imputazione, ed in tutti quegli altri casi in cui, per espressa disposizione di legge, la collazione non può avvenire se non mediante imputazione, la donazione resta ferma, nonostante la sopravvenuta apertura della successione e l'accettazione dell'eredità da parte del coerede tenuto alla collazione. Nella collazione per imputazione il bene rimane sempre di proprietà del coerede donatario, il quale lo trattiene in virtù della donazione ricevuta, e deve soltanto versare nella massa l'equivalente pecuniario del bene, il che di norma avviene soltanto idealmente, con "l'imputarne il valore" alla porzione del donatario.

Mentre nei casi normali il conferimento per imputazione è meramente ideale, in quanto si converte, in conseguenza dei prelevamenti degli altri coeredi a norma dell'art. 725 c.c., in una proporzionale riduzione della massa su cui il donatario può far valere il suo diritto alla quota ereditaria, il conferimento è invece effettivo per l'eventuale eccedenza del valore dei beni donati rispetto al valore della quota ereditaria, giacché per detta eccedenza il coerede è tenuto all'effettivo versamento dell'equivalente pecuniario.

La collazione per imputazione dell'eventuale eccedenza del valore dei beni donati sulla quota dell'erede donatario non può essere regolata dalle norme sulla divisione, in particolare sui conguagli divisionali, ma ricade invece sotto la disciplina delle norme dettate espressamente per la collazione. Il debito relativo a tale eccedenza deve essere, quindi determinato secondo il tassativo dettato della già menzionata norma di cui all'art. 747 c.c. con riferimento al potere di acquisto della moneta al tempo dell'apertura della successione e costituisce debito di valuta, soggetto come tale al principio nominalistico, il diritto dell'erede non donatario, nei confronti del coerede conferente per imputazione, avendo per oggetto originario non già i beni. La misura di questo conguaglio si ottiene dividendo pro quota fra tutti i coeredi nei cui confronti opera la collazione, compreso il donatario, il valore dei beni relitti e del bene conferito per imputazione, stimati gli uno e gli altri secondo i valori del tempo dell'aperta successione, e poi sottraendo dalla quota del donatario il valore della donazione ricevuta. Sull'eccedenza, così calcolata, sono dovuti gli interessi dal tempo dell'apertura della successione che costituiscono tale eccedenza, sebbene l'equivalente pecuniario di essi da determinarsi nel modo anzidetto.

TRIBUTI

Cassazione, ordinanza 16 giugno 2023, n. 17422, sez. V

Imposta di registro – pluralità di oggetti – disposizioni plurime

Il regime della tassazione unica, da applicare avendo riguardo alla disposizione soggetta all'imposizione più onerosa, previsto dall'art. 21, comma 1 del D.P.R. 131/1986, richiede, attesa la lettera e la ratio di questo, che tra le diverse clausole vi sia un vincolo di connessione necessaria in virtù della legge o per esigenza obiettiva del negozio giuridico e non per volontà delle parti. Ne consegue che non è possibile ravvisare alcuna necessaria concatenazione di carattere oggettivo tra le vendite, tra i medesimi soggetti, di immobili di differente valore, bensì una connessione derivante esclusivamente dalla volontà delle parti, con conseguente autonoma tassazione delle disposizioni costituenti il negozio.

Cassazione, ordinanza 16 giugno 2023, n. 17424, sez. V

Imposta sulle successioni e le donazioni – liberalità indirette – art. 1 comma 4 bis d.lgs. 346/1990 - collegamento

Ai fini dell'applicabilità dell'esclusione di cui al D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, art. 1, comma 4 bis, è solo il dato di un obiettivo collegamento tra la liberalità (diretta o indiretta) ed il trasferimento del diritto immobiliare o dell'azienda assoggettabile ad imposta proporzionale di registro o ad IVA e che di tale collegamento il contribuente sia in grado di darne prova, mentre la dichiarazione di tale collegamento nell'atto di compravendita dell'immobile o dell'azienda oltre a mal conciliarsi con la natura e la ratio del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, art. 1, comma 4 bis, àncora l'applicazione dell'esclusione d'imposta in questione ad un requisito di carattere meramente formale, non richiesto dal legislatore e che, peraltro, non è comunque idoneo a dimostrare l'effettiva esistenza del collegamento richiesto dalla norma.

VENDITA

* Cassazione, ordinanza 19 giugno 2023, n. 17428, sez. II civile

PROPRIETÀ - Vendita immobiliare - Regime generale di pubblicità e di opponibilità degli atti immobiliari - Immobile alienato con atto successivo a più acquirenti - Opponibilità - Trascrizione avvenuta per prima - Acquirente prima in comunione e poi da solo - Sussiste.

Tra più atti di disposizione dello stesso diritto da parte del titolare, prevale quello che è trascritto per primo, a prescindere dal momento in cui gli atti si sono perfezionati. Così se il titolare aliena il medesimo immobile con atto successivo a più acquirenti, diventa senz'altro opponibile l'acquisto per il quale è stato prima adempito l'onere della trascrizione. Il conflitto si risolve in base alla priorità della trascrizione dei rispettivi titoli (o della domanda giudiziale, se questa sia stata trascritta), indipendentemente da ogni indagine sulla buona o mala fede delle parti. Pertanto, non ci sono ragioni per dubitare che il conflitto sia da risolvere secondo la regola stabilita dall'art. 2644 c.c. anche in favore di colui il quale, dopo avere acquistato in comunione insieme ad altri un immobile, si sia poi reso acquirente da solo del medesimo bene, trascrivendo tempestivamente il proprio titolo. L'opponibilità dell'atto anteriormente trascritto è per altro subordinata alla condizione della continuità delle trascrizioni. In base al principio della continuità delle trascrizioni, la trascrizione contro l'alienante non ha effetto se non è trascritto a suo favore il precedente (art. 2650, comma 1, c.c.).

In applicazione del regime della trascrizione è, quindi, necessario accertare: a) se la scrittura privata anteriore fosse stata trascritta; b) se in assenza dei requisiti previsti dall'art. 2657 c.c., in relazione a tale scrittura fosse stata trascritta la domanda ex art. 2652, n. 3, c.c.; c) se fosse stato trascritto l'atto notarile successivo, accampato dall'attore; d) infine quale fosse il rapporto cronologico fra le diverse trascrizioni.

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