

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



28.07.23

Rassegna novità giurisprudenziali n. 28/2023

*(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).*

In considerazione della pausa estiva la pubblicazione della Rassegna sarà sospesa e riprenderà l'8 settembre 2023.

ANTICHITÀ E BELLE ARTI

Cassazione, ordinanza 23 maggio 2023, n. 14105, sez. II civile

ANTICHITÀ E BELLE ARTI - COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO - COSE DI PROPRIETÀ DEGLI ENTI PUBBLICI - Immobile di proprietà di un comune - Di interesse storico, artistico ed archeologico - Applicazione del regime del demanio pubblico - Apposizione del vincolo - Irrilevanza - Fondamento - Conseguenze in tema di usucapibilità.

L'immobile di proprietà di un Comune che, sebbene non iscritto nell'elenco di cui all'art. 4, comma 1, della l.n. 1089 del 1939, sia riconosciuto di interesse storico, archeologico o artistico, è soggetto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 822 e 824 c.c., al regime del demanio pubblico, con la conseguenza che non può essere sottratto alla propria destinazione, né può essere oggetto di usucapione, indipendentemente dal momento in cui sia apposto il vincolo, atteso che quest'ultimo ha una mera efficacia dichiarativa, volta ad attestare in capo all'immobile una prerogativa già esistente.

ARBITRATO

*** Cassazione, ordinanza 5 luglio 2023, n. 18973, sez. I civile**

ARBITRATO - Arbitrato rituale e irrituale - Clausola compromissoria.

La clausola compromissoria contenuta in un determinato contratto (nel caso di specie, preliminare di compravendita) non estende i propri effetti alle controversie relative ad altro contratto (nel caso di specie, mutuo), ancorché collegato a quello asseritamente principale.

E non è casuale che lo stesso criterio di valorizzazione dell'autonomia della clausola compromissoria sia ritenuto operante anche per la questione di giurisdizione, ovvero laddove venga in questione la competenza giurisdizionale del giudice italiano e si discuta, per esempio, della clausola di proroga della giurisdizione apposta a un contratto definito come principale.

CONDOMINIO

Cassazione, sentenza 30 maggio 2023, n. 15222, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - CONTRATTUALE - Pattuizioni comportanti limitazioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva - Formulazione espressa - Necessità - Conseguenze - Generico riferimento a pregiudizi che si ha intenzione di evitare - Sufficienza - Esclusione - Fattispecie.

Il contenuto e la portata dei divieti e dei limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerentemente con la loro natura di servitù reciproche, devono essere chiaramente espressi nel regolamento, non potendosi ritenere esplicitati nel caso in cui ci si limiti ad un generico riferimento a pregiudizi che si ha intenzione di evitare.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza che aveva ritenuto idoneo ad integrare una limitazione alla destinazione di un immobile locato come asilo nido il divieto di "destinare gli appartamenti e gli altri enti ad un uso diverso da quello risultante nel rogito" e di destinare gli "alloggi a uso sanitario, gabinetti di cura, ambulatorio per malattie infettive e contagiose, scuole di musica, di canto, di ballo e pensioni").

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - AZIONI GIUDIZIARIE - RAPPRESENTANZA GIUDIZIALE DEL CONDOMINIO - LEGITTIMAZIONE DEL CONDOMINO - Norme regolamentari disciplinanti l'uso di parti di proprietà esclusiva - Violazione - Immobile concesso in locazione - Azione proposta nei confronti del proprietario dell'immobile - Interesse del conduttore al giudizio ex art. 1586 c.c. - Sussistenza.

Il condominio che faccia valere, nei confronti del proprietario-locatore, la violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi e richieda la cessazione della destinazione abusiva al conduttore, deduce l'esistenza di servitù gravanti sulla cosa locata che ledono il diritto di godimento del bene, implicando ciò l'applicabilità dell'art. 1586 c.c. con riguardo al rapporto locativo, di talché, ove il conduttore convenuto in giudizio dal condominio si opponga alla pretesa di quest'ultimo, dimostra la persistenza del suo interesse a rimanere nella lite, agli effetti del secondo comma del citato art. 1586 c.c., al fine dell'inopponibilità del divieto.

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - DELIBERAZIONI - IMPUGNAZIONI - Impugnazione di delibera assembleare - Legittimazione attiva - Soggetti diversi dal proprietario della singola unità immobiliare

- Conduttore - Esclusione - Delibera incidente sul diritto di godimento del conduttore - Azione ex artt. 1585 e 1586 c.c. - Ammissibilità.

In tema di condominio solo i condomini, titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni dell'assemblea; facoltà riconosciuta anche ai conduttori limitatamente alle ipotesi regolate dall'art. 10, comma 1, della l. n. 392 del 1978, potendo quest'ultimi, in caso di approvazione di una delibera che arreca pregiudizio, ovvero molestia, all'esercizio del loro diritto di godimento dell'immobile, avvalersi delle tutele di cui agli artt. 1585 e 1586 c.c.

CONTRATTO PRELIMINARE

Cassazione, ordinanza 29 maggio 2023, n. 14976, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Preliminare di compravendita immobiliare - Mancata produzione dei documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile - Adempimento del promissario acquirente - Deposito in giudizio di perizia giurata - Ammissibilità.

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, nel caso in cui il promittente alienante non assolva all'onere di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile, il promissario acquirente può, al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 c.c., supplire a tale omissione mediante la produzione in giudizio di una perizia giurata di un tecnico di sua fiducia.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

*** Corte Costituzionale, sentenza 7 giugno 2023 (dep. 17 luglio 2023), n. 145**

Edilizia residenziale pubblica - Abitazione - Norme della Regione Marche - Assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata [ERP] - Requisiti per l'accesso - Previsione che è necessario avere la residenza o prestare attività lavorativa nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni consecutivi.

La Corte Costituzionale dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 20-quater, comma 1, lettera a-bis), della legge della Regione Marche 16 dicembre 2005, n. 36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative), limitatamente alle parole «avere la residenza o».

FAMIGLIA

*** Cassazione, sentenza 13 luglio 2023, n. 20066, sez. II civile**

FAMIGLIA - Coniugi - Divisione della comunione - Denaro ricevuto per successione - Proprietà del singolo coniuge - Provenienza dei soldi - Prova - Sufficienza - Esclusione - Conservazione delle somme nel corso del tempo - Necessità.

Ai fini dell'esercizio del diritto di prelievo di cui all'art. 195 c.c., la prova del carattere personalissimo del denaro deve essere accompagnata da indicazioni (anche presunzioni) relative alla "conservazione" di quel denaro e al suo "non impiego" per i bisogni della famiglia, perché in mancanza deve presumersi che il denaro che residua è comune.

NOTARIATO

Cassazione, ordinanza 29 maggio 2023, n. 15035, sez. III civile

NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE Stipulazione di atto avente ad oggetto diritti reali su immobili - Fondo gravato da usi civici - Obbligo di verifica - Sussistenza - Contenuto - Fattispecie.

Il notaio incaricato della stipula di un atto avente ad oggetto diritti reali su beni immobili è tenuto a verificare l'eventuale sussistenza di usi civici mediante l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica del bene.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la responsabilità del notaio rogante, tenuto conto che gli usi civici non risultavano dal certificato di destinazione urbanistica regolarmente acquisito, non potendo attribuirsi rilevanza alla circostanza che degli stessi si facesse menzione in una perizia redatta trentacinque anni prima della stipula, alla quale lo stesso Comune aveva dimostrato di non dare alcun credito, risolvendosi a dichiarare formalmente il vincolo solo a distanza di venticinque anni dalla conclusione del contratto).

POLITICA AGRICOLA COMUNITARIA

*** Cassazione, ordinanza interlocutoria 17 luglio 2023, n. 20616, sez. I civile**

PAC - Interpretazione del termine "scissione" - Assegnazione definitiva titoli PAC.

La Corte, visto l'art. 267 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea e l'art. 295 c.p.c., chiede alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea di pronunciarsi, in via pregiudiziale, sulle seguenti questioni pregiudiziali di interpretazione del diritto Europeo:

1. "Il termine "scissione" contenuto nell'art. 33, par.3, del Regolamento CEE 1782/2003 e nell'art. 15 del Regolamento CEE 795/2004 va inteso con riferimento all'istituto di diritto societario e presuppone quindi una vicenda modificativa societaria con effetti disgregativi dell'originario patrimonio e complesso delle superfici coltivate dell'unica società in due patrimoni distinti appartenenti a soggetti giuridici diversi, ovvero può essere interpretato in senso estensivo e così applicabile a ogni vicenda giuridica negoziale il cui risultato finale comporti l'attribuzione dell'originario patrimonio e complesso delle superfici coltivate della originaria società "agricoltore" a due soggetti diversi, anche attraverso cessioni di quote e atti di vendita di terreni?"

2. "Secondo la corretta interpretazione da attribuire al complesso di norme del Regolamento 1782/2003 (artt. 2, 23, 24, 33, 34, 36, 38, 43, 44) ai fini dell'assegnazione definitiva dei titoli PAC, in sede di prima applicazione del pagamento unico, assume rilievo la riduzione della superficie coltivate e degli ettari ammissibili intervenuta nel corso del 2002, dopo la presentazione della domanda da parte dell'"agricoltore" e l'assegnazione provvisoria dei titoli, se avvenuta per effetto di atti negoziali di cessione di una parte dei terreni interessati ancora nel corso del 2002 e tale modifica in riduzione può essere operata anche d'ufficio in sede di assegnazione definitiva?"

PROPRIETÀ

*** Cassazione, ordinanza 12 luglio 2023, n. 19951, sez. III civile**

PROPRIETÀ - Immobili - Dell'istituto autonomo case popolari - Usucapione - Ammissibilità - Esclusione - Motivi - Cambio di destinazione del bene - Irrilevanza.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 830 e 828, comma 2, c.c., i beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale possono essere sottratti alla pubblica destinazione

soltanto nei modi stabiliti dalla legge, e quindi certamente non per effetto di usucapione da parte di terzi, non essendo usucapibili diritti reali incompatibili con la destinazione del bene dell'ente al soddisfacimento del bisogno primario di una casa di abitazione per cittadini non abbienti.

La declassificazione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile, la cui destinazione all'uso pubblico deriva da una determinazione legislativa, deve avvenire in virtù di atto di pari rango, e non può, dunque, trarsi da una condotta concludente dell'ente proprietario, postulando la cessazione tacita della patrimonialità indisponibile, così come della demanialità, che il bene abbia subito un'immutazione irreversibile, tale da non essere più idoneo all'uso della collettività, senza che a tal fine sia sufficiente la semplice circostanza obiettiva che detto uso sia stato sospeso per lunghissimo tempo.

Cassazione, sentenza 11 maggio 2023, n. 12751, sez. II civile

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - Distanze - Nozione di "ristrutturazione edilizia" - Inclusione della demolizione-ricostruzione - Sussistenza - Previsione di incrementi volumetrici per interventi di rigenerazione urbana - Sussistenza - Limiti - Distanze - Costruzione sulla linea di confine del fabbricato demolito - Necessità.

In tema di distanze, per effetto della modifica dell'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380 del 2001, intervenuta con l'art. 10 d.l. n. 76 del 2020, conv., con modif., dalla l. n. 120 del 2020, rientrano nella nozione di "ristrutturazione edilizia" anche gli interventi di demolizione di edifici esistenti e loro ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plano-volumetriche e tipologiche, purché sia mantenuto il volume preesistente, salvo che la legislazione vigente o gli strumenti comunali consentano incrementi di volume anche per interventi di rigenerazione urbana, con il limite del fedele ripristino del preesistente posto per gli edifici tutelati e per le zone A. In tutti i casi, l'intervento di demolizione-ricostruzione, indipendentemente dalla qualificazione come ristrutturazione o nuova costruzione, deve essere realizzato, ai fini delle distanze, sulla linea di confine del fabbricato demolito, anche quando questo sia legittimamente posto a una distanza da fabbricati e da confini inferiore da quelle attualmente previste.

SERVITÙ

Cassazione, ordinanza 15 maggio 2023, n. 13164, sez. II civile

SERVITÙ - PREDIALI - ESERCIZIO - ALTERAZIONE - AGGRAVAMENTO (DIVIETO DI) - Servitù prediali - Tutela dei portatori di "handicap" - Divieto di aggravamento ex art. 1067, comma 2, c.c. - Estensibilità ad esso della sentenza della Corte cost. n. 167 del 1999 - Sussistenza - Ragioni - Conseguenze.

In tema di servitù prediali, i principi scaturenti dalla sentenza della Corte cost. n. 167 del 1999, dichiarativa dell'illegittimità costituzionale dell'art. 1052, comma 2, c.c. a tutela della accessibilità in favore dei portatori di "handicap", pur riferendosi alla disciplina della costituzione coattiva della servitù di passaggio, vanno estesi anche al divieto di aggravamento di cui all'art. 1067, comma 2, c.c., avendo essi introdotto nell'ordinamento una relativizzazione della tutela della disabilità in astratto, che deve essere valorizzata in un'ottica interpretativa da adattare alle specifiche situazioni configurabili in concreto e che impone di addivenire ad una soluzione proporzionale degli interessi coinvolti.

TRIBUTI

*** Cassazione, ordinanza 28 giugno 2023, n. 18508, sez. V**

Imposta di registro – contratto a favore di terzo – regime agevolato – requisiti soggettivi – coobbligazione

In ragione dell'effetto acquisitivo diretto che caratterizza lo schema del contratto a favore di terzo nella sua configurazione normale, l'acquisto del terzo è automatico effetto del contratto di vendita e non deriva dalla deviazione dell'effetto dallo stipulante al terzo. Ne consegue, ai fini dell'imposta di registro, che quando il regime della tassazione dipende da un requisito soggettivo dell'acquirente occorre fare riferimento al terzo.

Il terzo beneficiario, non essendo parte in senso formale del contratto con clausola a suo favore, non è tenuto a richiedere la registrazione (art. 10 T.U.R.) e non è obbligato "solidalmente" alle parti al pagamento dell'imposta D.P.R. n. 131 del 1986, ex art. 57. Egli, tuttavia, assume la veste di obbligato come uno dei "soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione", o se intervenga esprimendo nell'atto stesso l'accettazione ovvero inserendo nell'atto altra convenzione che anticipi l'accettazione, diviene parte in senso sostanziale dell'atto e soggetto passivo ai sensi dello stesso art. 57, comma 6.

VENDITA

*** Cassazione, ordinanza 13 luglio 2023, n. 20114, sez. II civile**

CONTRATTI – VENDITA – Atto di alienazione compiuto dal defunto – Mancata trascrizione – Eccezione – Ammissibilità – Esclusione.

La trascrizione degli acquisti *mortis causa* (ossia per successione nei diritti già esistenti in capo al *de cuius* ma non per diritti che si creino *ex novo*, sia pure in forza del testamento o per diritti che comunque non appartenevano già al testatore), richiesta dall'art. 2648 c.c., non vale a risolvere il conflitto fra l'erede e l'acquirente dal *de cuius*, ma deve eseguirsi ai soli effetti della continuità delle trascrizioni. Consegue che l'erede e il legatario non possono eccepire il difetto di trascrizione di un atto di alienazione compiuto dal defunto: il primo perché succedendo al disponente non può rivestire la qualità di terzo, neppure se accetta con il beneficio di inventario; il secondo perché, configurando la vendita della cosa legata compiuta dal disponente revoca del legato medesimo, quanto meno come legato di cosa propria, la trascrizione mai potrebbe supplire all'inesistenza del titolo.

*** Tribunale Busto Arsizio, sentenza 14 giugno 2023, n. 872**

VENDITA – Obbligazioni del venditore – Vizio relativo a un bene condominiale – Incidenza sul prezzo della vendita precedentemente stipulata.

L'accertata sussistenza di un vizio relativo ad un bene condominiale, di cui il compratore sia venuto a conoscenza successivamente all'acquisto di un appartamento facente parte del condominio, incide sul prezzo della vendita precedentemente stipulata e, quindi, in ultima analisi, sulla legittimità, da parte dell'acquirente, del diritto ad ottenere una riduzione di detto prezzo.

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