

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



08.09.23

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 29/2023

(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).

### CONTRATTI

\* Cassazione, ordinanza 19 luglio 2023, n. 21260, sez. II civile

*CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Reinterpretazione da parte del giudice - Come contratto preliminare - In base ad accordi successivi - Ammissibilità - Esclusione - Motivi.*

Nell'interpretazione del contratto, che è attività riservata al giudice di merito, censurabile in sede di legittimità solo per violazione dei canoni ermeneutici o vizio di motivazione, il carattere prioritario dell'elemento letterale non va inteso in senso assoluto, atteso che il richiamo nell'art. 1362 c.c. alla comune intenzione delle parti impone di estendere l'indagine ai criteri logici, teleologici e sistematici anche laddove il testo dell'accordo sia chiaro ma incoerente con indici esterni rivelatori di una diversa volontà dei contraenti.

Tale attività ermeneutica è senz'altro coerente con il dettato dell'art. 1362 c.c., secondo cui il dato testuale del contratto, pur importante, non può essere ritenuto decisivo ai fini della ricostruzione della volontà delle parti, giacché il significato delle dichiarazioni negoziali può ritenersi acquisito solo al termine del processo interpretativo, che non può arrestarsi al tenore letterale delle parole, ma deve considerare tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore, anche quando le espressioni appaiano di per sé chiare, atteso che un'espressione "prima facie" chiara può non risultare più tale se collegata ad altre espressioni contenute nella stessa dichiarazione o posta in relazione al comportamento complessivo delle parti; ne consegue che l'interpretazione del contratto, da un punto di vista logico, è un percorso circolare che impone all'interprete, dopo aver compiuto l'esegesi del testo, di ricostruire in base ad essa l'intenzione delle parti e quindi di

verificare se quest'ultima sia coerente con le restanti disposizioni del contratto e con la condotta delle parti medesime.

### Cassazione, ordinanza 25 maggio 2023, n. 14561, sez. I civile

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTI COLLEGATI - Collegamento negoziale – Rilevanza sul piano causale – Requisiti - Fattispecie in tema di vendita di azioni ed impegno a sottoscrivere aumento di capitale con sovrapprezzo.*

Il collegamento negoziale, al fine di assumere rilievo sul piano causale, tanto da imporre la considerazione unitaria della fattispecie, esige non solo la presenza del requisito oggettivo costituito dal nesso teleologico tra i negozi, volti alla regolamentazione degli interessi reciproci delle parti nell'ambito di una finalità pratica consistente in un assetto economico globale ed unitario, ma anche quella del requisito soggettivo, costituito dal comune intento pratico delle parti di volere, insieme all'effetto tipico dei singoli negozi in concreto posti in essere, il coordinamento tra di essi per la realizzazione di un fine ulteriore, che ne trascende gli effetti tipici.

(Fattispecie in tema di vendita di azioni ed impegno a sottoscrivere aumento di capitale con sovrapprezzo).

### CONTRATTO PRELIMINARE

#### Cassazione, ordinanza 6 giugno 2023, n. 15762, sez. II civile

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - Azione ex art 2932 c.c. - Sopravvenuta estinzione della società promittente alienante - Esperibilità dell'azione nei confronti dei soci - Ammissibilità.*

A fronte della cancellazione volontaria in corso di causa della società convenuta in giudizio, quale promittente alienante per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita immobiliare da essa concluso, i soci verso cui tale giudizio sia riassunto succedono nell'obbligo di stipulazione del definitivo e sono potenziali destinatari degli effetti della corrispondente sentenza costitutiva, anche se di tale obbligo di "facere" non si sia fatta menzione nel bilancio finale di liquidazione.

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Azione ex art 2932 c.c. - Natura personale - Sussistenza - Legittimazione passiva del terzo acquirente - Configurabilità - Esclusione - Fondamento - Limiti.*

L'azione diretta all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare una vendita, avente natura personale siccome diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un contratto e, in particolare, a conseguire una pronuncia che disponga il trasferimento del bene di pertinenza del promittente alienante, deve essere sperimentata soltanto nei confronti di chi ha assunto un simile obbligo. Ne consegue che, ove un terzo abbia acquistato la proprietà del bene oggetto del contratto preliminare, senza una cessione di quest'ultimo, bensì a titolo diverso, non si verifica la successione nel diritto controverso e il terzo è privo di legittimazione passiva nel giudizio proposto per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, anche in sede di impugnazione.

### EDILIZIA (PENALE)

\* Cassazione, sentenza 26 luglio 2023, n. 32469, sez. III penale

## ***ABUSI EDILIZI - Lottizzazione abusiva - Confisca - Prescrizione del reato - Accertamento del reato nella pienezza del contraddittorio - Necessità - Sussiste.***

La confisca di cui all'articolo 44 del dpr 380/01 può essere disposta anche in presenza di una causa estintiva determinata dalla prescrizione del reato purché sia stata accertata la sussistenza della lottizzazione abusiva sotto il profilo oggettivo e soggettivo, nell'ambito di un giudizio che abbia assicurato il contraddittorio e la più ampia partecipazione degli interessati, fermo restando che, una volta intervenuta detta causa, il giudizio non può, in applicazione dell'articolo 129, comma 1, c.p.p., proseguire al solo fine di compiere il predetto accertamento.

## **ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE**

### **Cassazione, ordinanza 28 giugno 2023, n. 18445, sez. II civile**

***ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E D'URGENZA (OPERE DI BONIFICA E LAVORI PER LA RICOSTRUZIONE DI OO.PP.) - RISARCIMENTO DEL DANNO - Occupazione usurpativa da parte della pubblica amministrazione - Usucapione del fondo da parte dell'ente occupante - Compatibilità - Fondamento.***

L'occupazione usurpativa di un fondo da parte della P.A. è compatibile con l'usucapione del fondo medesimo da parte dell'ente occupante, in quanto la totale assenza dei presupposti di esercizio del potere ablativo, che connota detta occupazione, lascia intatta la facoltà del proprietario di rivendicare il bene, col limite di diritto comune dell'intervenuta usucapione; non rileva, in senso contrario, la facoltà di acquisizione sanante ex art. 42-bis del d.P.R. n. 327 del 2001, essendo l'acquisto postumo del diritto di proprietà logicamente incompatibile con l'intervenuto acquisto retroattivo del medesimo diritto a titolo di usucapione.

## **NOTARIATO**

### **\* Cassazione, ordinanza 25 luglio 2023, n. 22250, sez. III civile**

***RESPONSABILITÀ CIVILE - COLPA PROFESSIONALE - Notaio - Stipula di un mutuo - Errore nell'iscrizione dell'ipoteca - Inadempimento del cliente - Impossibilità di far valere l'ipoteca - Azione della banca nei confronti del notaio - Prescrizione - Decorrenza.***

La decorrenza iniziale del termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da responsabilità professionale (che è di natura contrattuale) si ha non già dal momento in cui la condotta del professionista determina l'evento dannoso, bensì da quello in cui la produzione del danno si manifesta all'esterno, divenendo oggettivamente percepibile e riconoscibile da chi ha interesse a farlo valere.

L'inadempimento della prestazione d'opera intellettuale (e, dunque, anche quella del notaio) si configura come l'evento produttivo (o la fonte) del danno risarcibile, ma non si identifica con questo, che è invece da individuarsi nel pregiudizio (perdita subita o mancato guadagno) patito dal creditore della prestazione quale conseguenza immediata e diretta, ai sensi dell'art. 1223 c.c., della condotta inadempiente.

Pertanto, ai fini della configurazione di un diritto al risarcimento del pregiudizio patito a seguito di inadempimento occorre che la fattispecie di responsabilità contrattuale si sia perfezionata con la presenza di un danno risarcibile.

(Nella specie, il danno risarcibile, attuale e non soltanto potenziale - ossia la perdita subita (capitale) e il mancato guadagno (interessi) da parte dell'Istituto mutuatario - non si è verificato con l'erogazione del mutuo in assenza di valida iscrizione ipotecaria, ma si è venuto a determinare a seguito dell'inadempimento del debitore mutuatario circa il pagamento delle rate residue del mutuo,

non avendo potuto l'Istituto di credito mutuante recuperare il credito inadempito tramite l'attivazione della predetta garanzia ipotecaria).

## PROCURA ALLE LITI

\* Cassazione, sentenza 12 luglio 2023, n. 19900, sez. II civile

*Procura in lingua straniera - Contestuale produzione di traduzione in italiano - Requisito di validità dell'atto - Giudice in grado di compiere da sé la traduzione.*

In materia di atti prodromici al processo (quali in particolare gli atti di conferimento di poteri a soggetti processuali: procura alle liti, nomina di rappresentanti processuali, autorizzazioni a stare in giudizio e correlate certificazioni), redatti in lingua diversa dall'italiano, discende dal principio della traduzione in lingua italiana a mezzo di esperto (art. 123 c.p.c.) che la contestuale produzione di traduzione in lingua italiana non integra requisito di validità dell'atto, laddove il giudice sia in grado di compiere da sé la traduzione.

## PROPRIETÀ

Cassazione, sentenza 27 giugno 2023, n. 18281, sez. II civile

*PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - COSTRUZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - Ristrutturazione - Sopraelevazione - Innalzamento del colmo del tetto dell'edificio - Nuova costruzione - Modalità di verifica - Fattispecie.*

In materia di distanze legali tra edifici, nell'ipotesi di ristrutturazione con sopraelevazione di un fabbricato preesistente, l'altezza del nuovo edificio va calcolata considerando non la linea di gronda, ma quella di colmo, configurandosi una nuova costruzione soltanto se essa produce un aumento della superficie esterna e della volumetria dei piani sottostanti, così incidendo sulla struttura e sul modo di essere della copertura; spetta al giudice di merito di volta in volta verificare, in concreto, se l'opera eseguita abbia le anzidette caratteristiche ovvero se, in ipotesi, avendo carattere ornamentale e funzioni meramente accessorie rispetto al fabbricato, vada esclusa dal calcolo delle distanze legali.

(In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto corretta la decisione del giudice di merito che aveva ritenuto che l'innalzamento al colmo del tetto di 10/20 cm - dovuto a ragioni tecniche, dipendenti dai nuovi materiali utilizzati e dalla coibentazione - non mutava la volumetria della costruzione, costituendo volume tecnico, con esclusione della presenza di una nuova costruzione).

## SERVITÙ

Cassazione, ordinanza interlocutoria 19 luglio 2023, n. 21278, sez. II civile

*DIRITTI REALI - Costituzione di servitù di passaggio - Incompatibilità con la sopravvenuta destinazione urbanistica impressa al fondo servente - Estinzione del diritto di servitù - Esclusione.*

In tema di servitù, la Sezione Seconda civile ha disposto la trattazione della causa in pubblica udienza, attesa la particolare rilevanza della seguente questione: se - ed eventualmente a quali condizioni e con quali modalità - il piano particolareggiato di attuazione, che assoggetti il fondo servente ad una destinazione urbanistica incompatibile con l'esercizio del diritto di servitù, possa determinare un'estinzione di quest'ultimo.

## SOCIETÀ

\* Cassazione, sentenza 25 luglio 2023, n. 22375, sez. I civile

*Clausola antistallo - c.d. Russian Roulette.*

Ove la clausola "russian roulette" sia contenuta in un patto parasociale, l'avvenuta pattuizione a opera delle parti esclude in radice che si possa parlare di abusività genetica della previsione, in quanto avente precipua funzione organizzativa all'interno della società; abusività che sarebbe astrattamente predicabile solo in ipotesi di clausola contenuta nello statuto della società, e perciò imponibile al socio non in forza di un'autonoma pattuizione, bensì come mera conseguenza dell'ingresso in società; ipotesi, tuttavia, estranea al caso di specie.

Il principio di equa valorizzazione non può trovare applicazione in presenza di una previsione di patto parasociale, e non di clausola statutaria vincolante in quanto tale; inoltre nella "russian roulette clause" non si è in presenza di una situazione di soggezione pura all'altrui diritto potestativo, che configuri quell'effetto espropriativo (del valore differenziale) a base dell'applicazione del principio in discussione, bensì in presenza di una facoltà di scelta da parte del soggetto obblato, la quale è incompatibile con tale effetto.

## SOCIETÀ PER AZIONI

Cassazione, ordinanza 24 maggio 2023, n. 14469, sez. I civile

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - ORGANI SOCIALI - ASSEMBLEA DEI SOCI - DELIBERAZIONI - INVALIDE - Delibera di aumento del capitale sociale nella s.r.l. - Rinvio dell'art. 2479 ter c.c. all'art. 2379 ter c.c. - Individuazione del termine per impugnare - Dalla pubblicazione nel registro imprese.*

In tema di società, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2479-ter, comma 4, e 2379-ter, comma 1, c.c., il termine per l'impugnativa dell'aumento di capitale sociale decorre, per le s.r.l., dall'iscrizione della relativa deliberazione nel registro delle imprese e non già dalla trascrizione nel libro delle decisioni dei soci.

Cassazione, ordinanza 24 maggio 2023, n. 14338, sez. I civile

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - ORGANI SOCIALI - ASSEMBLEA DEI SOCI - DELIBERAZIONI - INVALIDE - IMPUGNAZIONE - Impugnazione delibera approvazione bilancio - Mancata impugnazione dei bilanci successivi - Interesse ad agire - Sussistenza - Fondamento.*

Le impugnazioni previste dagli art. 2377 e 2379 c.c. nei confronti delle delibere di approvazione del bilancio non richiedono, dopo l'impugnazione del primo bilancio, anche quella dei bilanci "medio tempore" chiusi nel corso del giudizio, poiché, ai sensi dell'art. 2434-bis, comma 3, c.c., l'amministratore deve tener conto delle ragioni dell'intervenuta dichiarazione giudiziale di invalidità non solo nella predisposizione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale questa viene dichiarata, con la conseguenza che la mancata impugnazione di quest'ultimo e dei bilanci intermedi non priva dell'interesse ad agire il socio impugnante.

## SUCCESSIONI

Cassazione, ordinanza 1° giugno 2023, n. 15587, sez. II civile

**SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ (PURA E SEMPLICE) - DIRITTO DI ACCETTAZIONE - PRESCRIZIONE - "Actio interrogatoria" - Proponibilità nei confronti del chiamato possessore - Esclusione - Fondamento.**

In tema di successioni per causa di morte, l'"actio interrogatoria" di cui all'art. 481 c.c. non è proponibile nei confronti del chiamato in possesso dei beni ereditari, in quanto la stessa ha lo scopo di abbreviare il termine di prescrizione di cui all'art. 480 c.c. e non quello di tre mesi entro il quale il predetto chiamato deve, ai sensi dell'art. 485 c.c., compiere l'inventario.

**SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ (PURA E SEMPLICE) - MODI - TACITA - Possesso ex art. 485 c.c. - Esistenza già al momento dell'apertura della successione - Necessità - Esclusione - Possesso successivo - Rilevanza - Effetti.**

Agli effetti dell'art. 485 c.c., non è necessario che il possesso dei beni ereditari ad opera del chiamato esista già al momento dell'apertura della successione o sia acquisito subito dopo, rilevando, invece, anche il possesso successivo, con la conseguenza che, in tal caso, il trimestre accordato per il compimento dell'inventario decorre non dalla apertura della successione, ma dal momento di inizio del possesso.

## **TRIBUTI**

**\* Cassazione, ordinanza 20 luglio 2023, n. 21620, sez. V**

*Imposta di registro- conferimento immobili- passività.*

Il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 50, da interpretarsi alla luce della disciplina comunitaria di cui costituisce attuazione (Direttiva CEE n. 335/69), impone che, qualora siano conferiti in società immobili o diritti reali immobiliari, sono deducibili, ai fini della determinazione della base imponibile, le sole passività ed oneri inerenti al bene o diritto trasferito, con esclusione di quelli che, anche se gravanti sul conferente e assunti dalla società cessionaria, non sono collegati all'oggetto del trasferimento. In particolare, nell'ipotesi di conferimento di immobili in società, ove i conferenti siano persone fisiche, la base imponibile non può essere depurata delle passività connesse ad ipoteche che, pur se gravanti sugli stessi beni, sono state iscritte dai conferenti per ottenere un proprio finanziamento personale in epoca anteriore al conferimento dell'immobile in società.

**\* Cassazione, ordinanza 10 agosto 2023, n. 24488, sez. V**

*Prima casa- termine trasferimento residenza- natura.*

Per la fruizione dei benefici cd. prima casa, previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, è richiesto che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto. Il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione solo qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto rilevando, a tal fine, i soli impedimenti non imputabili alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili. Nel qual caso, il termine triennale di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 2, decorre non dalla registrazione dell'atto ma dal momento in cui il trasferimento della residenza sia successivamente rimasto ineseguito o ineseguibile e, dunque, al più tardi, dal diciottesimo mese successivo alla registrazione dell'atto. Deve, quindi, ritenersi superato l'orientamento secondo cui il termine per il trasferimento della residenza, ai fini dei benefici prima casa, abbia natura sollecitoria, avendo invero natura perentoria.

## **USUCAPIONE**

\* Cassazione, ordinanza 18 luglio 2023, n. 20884, sez. II civile

*PROPRIETÀ - Immobili - Acquisto per usucapione - Prova per testimoni - Ammissibilità.*

Colui che ottenga anticipatamente il possesso sulla base di un preliminare è assimilabile al comodatario che, quale mero detentore, può usucapire solo previa interversione del possesso. È poi indubbio che chi agisce per far accettare l'usucapione deve provare di aver esercitato un possesso continuo pacifico ed ultraventennale, esercitando facoltà corrispondenti al contenuto del diritto di proprietà o del diritto reale che sostiene di aver acquistato a titolo originario

È richiesto il raggiungimento della prova anche dell'elemento oggettivo, non potendo ritenersi sufficiente il mero utilizzo del bene con modalità che non si esprimano in forme corrispondenti al contenuto del diritto controverso e, in proposito, non è contemplata nel codice alcuna una presunzione di possesso a titolo di proprietà.

La prova dell'acquisto per usucapione della proprietà o di altro diritto reale su bene immobile, in quanto vertente su una situazione di fatto, non incontra alcuna limitazione nelle norme concernenti gli atti soggetti a forma scritta, "ad substantiam" o "ad probationem", e, pertanto, può essere fornita per testimoni, non occorrendo alcuna conferma o supporto documentale dell'esercizio del possesso.

---

A cura di Paolo Longo e Debora Fasano



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