

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



06.10.23

Rassegna novità giurisprudenziali n. 33/2023

(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).

CAPACITÀ DELLA PERSONA FISICA

Cassazione, ordinanza 4 luglio 2023, n. 18848, sez. III civile

CAPACITÀ DELLA PERSONA FISICA - INCAPACITÀ NATURALE DI INTENDERE E DI VOLERE - ATTI COMPIUTI DA PERSONA NATURALMENTE INCAPACE - Atto notarile - Efficacia probatoria privilegiata - Limiti - Partecipazione all'atto rogato di un soggetto affetto da sordità - Dichiarazione della parte di essere parzialmente priva dell'udito, ma in grado di leggere e scrivere - Contestazione - Querela di falso - Necessità - Ragioni.

L'efficacia probatoria privilegiata dell'atto notarile - sancita dall'art. 2700 c.c. e relativa alla provenienza del documento dal pubblico ufficiale che l'ha formato, alle dichiarazioni al medesimo rese e agli altri fatti innanzi a questo compiuti - non si estende al contenuto intrinseco e alla veridicità delle dichiarazioni rese dalle parti, né agli apprezzamenti e alle valutazioni del notaio rogante; tuttavia, qualora il comparente abbia dichiarato di essere affetto da sordità perché parzialmente privo dell'udito, ma in grado di leggere e scrivere, tale dichiarazione, in quanto proveniente dalla stessa parte interessata e documentata dal notaio come evento avvenuto in sua presenza, può essere rimossa soltanto con la querela di falso, non trattandosi di una valutazione personale del professionista.

CONDOMINIO

* Tribunale di Pisa, sentenza 14 agosto 2023, n. 1033, sez. civile

CONDOMINIO - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - Lastrico solare - Diritto reale di uso esclusivo - Ammissibilità - Possesso ultraventennale - Pacifico, pubblico e ininterrotto - Sussiste.

Accertata la natura condominiale del lastrico solare, deve essere accolta la domanda di un condomino di riconoscimento dell'avvenuta usucapione del diritto reale minore dell'area predetta, facendo valere il proprio autonomo ed escludente esercizio del potere di fatto sul lastrico solare, consistito nell'aver goduto dello stesso per oltre venti anni in modo pacifico, pubblico e ininterrotto, esternato tra l'altro dall'apposizione di una chiusura le cui chiavi sono state, da sempre, nella sola disponibilità dell'interessato e dei suoi danti causa.

Circa la configurabilità della fattispecie di siffatto diritto reale, deve farsi riferimento all'articolo 1126 c.c., che prevede l'eccezionale possibilità di configurare un diritto reale di uso esclusivo di un bene condominiale con precipuo riferimento al lastrico solare, diritto suscettibile di essere acquisito, ricorrendone i presupposti, anche a titolo originario.

DIVISIONE

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

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - Collazione per imputazione - Eccedenza del valore dei beni donati - Determinazione - Debito di valuta - Interessi - Dall'apertura della successione - Domanda di parte - Necessità - Esclusione.

In tema di collazione per imputazione, l'eventuale eccedenza del valore dei beni donati sulla quota dell'erede donatario non è regolata dalle norme sulla divisione (in particolare sui conguagli divisionali), ma da quelle dettate espressamente per la collazione, con la conseguenza che il debito relativo all'eccedenza (da qualificarsi di valuta, in quanto aente ad oggetto originario, non i beni, ma il loro equivalente pecuniario) va determinato, ai sensi dell'art. 747 c.c., con riferimento al potere di acquisto della moneta al tempo dell'apertura della successione, dal quale decorrono gli interessi, senza che occorra apposita domanda di parte.

EQUO COMPENSO

*** Cassazione, sentenza 5 settembre 2023, n. 25847, sez. II civile**

PROFESSIONI LIBERALI - AVVOCATO E PROCURATORE - Avvocati - Equo compenso - Parcella sotto i parametri forensi - Non sussiste.

Salvo diversa convenzione tra le parti (adottata nel rispetto dell'art. 3 l. 49/2023), ove la liquidazione dei compensi professionali e delle spese di lite avvenga in base ai parametri di cui al d.m. 55/2014, così come modificato dal d.m. 37/2018, non è consentito al giudice di scendere al di sotto degli inderogabili valori minimi, predeterminati da tale decreto e aggiornati a cadenza periodica ex art. 13, co. 6, l. 247/2012.

MEDIAZIONE

Cassazione, ordinanza 22 giugno 2023, n. 17919, sez. II civile

MEDIAZIONE - PROVVIGIONE - Mediazione - Contratto preliminare di vendita sottoposto alla condizione sospensiva mista dell'ottenimento di un mutuo - Provvigione - Esclusione - Applicabilità della finzione di avveramento ex art. 1359 c.c. - Esclusione - Fondamento.

Nel caso in cui le parti subordinino gli effetti di un contratto preliminare di compravendita immobiliare alla condizione che il promissario acquirente ottenga da un istituto bancario un mutuo per poter pagare in tutto o in parte il prezzo stabilito, la relativa condizione è qualificabile come "mista", dipendendo la concessione del mutuo non solo dalla volontà della banca, ma anche dal comportamento del promissario acquirente nell'approntare la relativa pratica, sicché la mancata concessione del mutuo comporta le conseguenze previste in contratto, senza che rilevi, ai sensi dell'art. 1359 c.c., un eventuale comportamento omissivo del promissario acquirente, sia perché tale disposizione è inapplicabile nel caso in cui la parte tenuta condizionatamente ad una data prestazione abbia anch'essa interesse all'avveramento della condizione, sia perché l'omissione di un'attività in tanto può ritenersi contraria a buona fede e costituire fonte di responsabilità, in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, e la sussistenza di un siffatto obbligo deve escludersi per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo in una condizione mista, con conseguente esclusione dell'obbligo di corrispondere la provvigione in favore del mediatore.

NOTARIATO

* Cassazione, ordinanza 1° settembre 2023, n. 25567, sez. III civile

RESPONSABILITÀ CIVILE - Professionisti - Notai - Atto di costituzione di fondo patrimoniale - Ritardo del Comune nell'annotazione - Colpa del notaio - Esclusione - Motivi.

Obbligo del notaio è solo quello di richiedere al Comune l'annotazione del fondo nell'atto di matrimonio, ma non quello di vigilare sull'ente locale per assicurarsi che l'annotazione sia effettivamente fatta e lo sia tempestivamente.

Non è previsto alcun obbligo di controllo del notaio sulla pubblica amministrazione, la quale ha invece un'obbligazione autonoma di provvedere tempestivamente alla annotazione.

Una obbligazione di controllo deve avere fonte nel contratto: se il notaio vuole assumere ad esempio l'obbligazione di far di tutto per ottenere la cancellazione della ipoteca, deve stipulare con i clienti apposito mandato distinto dal contratto professionale.

L'obbligazione del notaio, che è obbligazione di mezzi, in questo ambito, non potendo egli rispondere delle negligenze altrui, diverrebbe una obbligazione di risultato peraltro difficile da adempiere, posto che al notaio sarebbe richiesto di imporre alla pubblica amministrazione un atto del suo ufficio. Se si vuole dire che il notaio ha solo l'obbligo di assumere informazioni sullo stato della annotazione, allora si tratta di un obbligo irrilevante ai fini del risultato (l'annotazione continua a difettare ed il fondo rimane inopponibile); se invece si vuole dire che il notaio deve procurare il risultato, allora dovrebbe dirsi che al notaio è richiesto di indurre in qualche modo la pubblica amministrazione ad adottare un atto del suo ufficio. Ma è obbligazione eccessiva, posto che il né il notaio può sostituirsi alla pubblica amministrazione nel compimento di un atto di competenza di quest'ultima, né gli può essere imposto di rimediare alla inerzia dell'ufficio comunale con ricorsi o altri simili strumenti.

La richiesta di risarcimento al notaio presuppone che, se annotato, il fondo sarebbe stato opponibile al creditore, per via del fatto che il debito nei confronti di costui era estraneo ai bisogni della famiglia.

REVOCATORIA

Cassazione, ordinanza 14 luglio 2023, n. 20232, sez. III civile

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA); RAPPORTI CON LA SIMULAZIONE -

CONDIZIONI E PRESUPPOSTI (ESISTENZA DEL CREDITO, "EVENTUS DAMNI, CONSILIUM FRAUDIS ET SCIENTIA DAMNI") - "Eventus damni" - Variazione qualitativa del patrimonio del debitore - Sostituzione di beni immobili con partecipazioni societarie - Configurabilità.

In tema di azione revocatoria, il requisito oggettivo dell'"eventus damni", il quale ricorre non solo nel caso in cui l'atto dispositivo comprometta totalmente la consistenza patrimoniale del debitore, ma anche quando determini una variazione soltanto qualitativa del patrimonio che comporti una maggiore incertezza o difficoltà nel soddisfacimento del credito, è configurabile in caso di sostituzione di beni immobili con partecipazioni societarie, le quali sono soggette a maggiori mutamenti di valore.

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA); RAPPORTI CON LA SIMULAZIONE - AMBITO OGGETTIVO - Conferimento di beni in società - Nuova disciplina dell'art. 2332 c.c. - Azione revocatoria - Ammissibilità - Fondamento.

L'azione revocatoria avente ad oggetto il negozio di conferimento di beni in società è ammissibile, perché non riguarda la validità del contratto costitutivo della società e, quindi, non interferisce col disposto dell'art. 2332 c.c. (anche nella formulazione successiva alla riforma apportata dal d.lgs. n. 6 del 2003), concernente la nullità del negozio societario e non i vizi della singola partecipazione (che restano regolati dalle norme generali), e perché non intacca il principio di separazione del patrimonio societario da quello dei soci (dato che il bene oggetto di revocatoria non rientra nel patrimonio del debitore se il conferimento è dichiarato inefficace nei confronti del suo creditore), né incide sulla disciplina della trascrizione (la quale tutela gli aventi causa dell'acquirente diretto e, dunque, non la società che riceve il conferimento).

SERVITÙ

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

SERVITÙ - PREDIALI - COSTITUZIONE DEL DIRITTO - DELLE SERVITÙ VOLONTARIE - COSTITUZIONE NON NEGOZIALE - PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA - Servitù di veduta - Servitù di panorama - Nozioni - Differenze - Necessaria individuazione della fonte costitutiva della servitù di panorama.

A differenza della servitù di veduta, che trova fonte direttamente nella legge (art. 907 c.c.), il diritto di veduta panoramica consiste nel godere della bellezza della visuale offerta dalla particolare collocazione dell'immobile dominante, previa imposizione sul fondo servente di una "servitus altius non tollendi", e può essere costituita a titolo derivativo (tramite contratto) o a titolo originario (tramite usucapione o destinazione del padre di famiglia), purché, in quest'ultimo caso, esistano opere visibili e permanenti destinate al suo esercizio.

SUCCESSIONI

*** Cassazione, ordinanza 31 agosto 2023, n. 25521, sez. II civile**

SUCCESSIONI - TESTAMENTO - Testamento olografo - Generiche pressioni effettuate sul defunto - Nullità per dolo - Dichiarazione - Esclusione - Prova di veri e propri mezzi fraudolenti - Necessità.

Il rispetto assoluto della volontà del testatore impone che, al fine di poter affermare che una disposizione testamentaria sia affetta da dolo, non è sufficiente dimostrare una qualsiasi influenza di ordine psicologico esercitata sul testatore, se del caso mediante blandizie, richieste, suggerimenti o sollecitazioni; occorre, invece, la prova dell'avvenuto impiego di veri e propri mezzi fraudolenti

idonei a trarre in inganno il testatore, avuto riguardo alla sua età, allo stato di salute, alle sue condizioni di spirito, così da suscitare in lui false rappresentazioni ed orientare la sua volontà in un senso in cui non si sarebbe spontaneamente indirizzata.

L'esigenza di assicurare una più penetrante ricerca della volontà del testatore, di là delle mere dichiarazioni, impone innanzitutto un esame globale della scheda testamentaria e non di ciascuna singola disposizione, alla stregua dei principi generali di ermeneutica di cui all'art. 1362 c.c., applicabili al testamento sia pure con gli opportuni adattamenti.

Soltanto qualora dal testo dell'atto non emerge con certezza l'effettiva intenzione del de cuius e la portata della disposizione, l'interprete può, in via sussidiaria, ricorrere alla valutazione di elementi estrinseci al testamento, seppure sempre riferibili al testatore, quali ad esempio la sua cultura, la mentalità, il suo ambiente di vita, le sue condizioni fisiche.

La prova della captazione, pur potendo essere presuntiva, deve fondarsi su fatti certi che consentano di identificare e ricostruire l'attività di condizionamento e la conseguente influenza determinante sul processo formativo della volontà del testatore.

Cassazione, ordinanza 22 giugno 2023, n. 17856, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - REINTEGRAZIONE DELLA QUOTA DI RISERVA DEI LEGITTIMARI - AZIONE DI RIDUZIONE (LESIONE DELLA QUOTA DI RISERVA) - Azione di riduzione - Onere di preventiva collazione - Esclusione - Fondamento.

In tema di azione di riduzione, non sussiste l'onere di preventiva collazione da parte dei legittimari, atteso che quest'ultima attribuisce al coerede un concorso sul valore della donazione, di regola realizzato attraverso un incremento della partecipazione sul "relictum", laddove il legittimario, per il valore che esprime la lesione di legittima, ha diritto a ricevere quel valore, in natura, con conseguente ammissibilità del concorso tra le due azioni.

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - DIRITTI RISERVATI AI LEGITTIMARI - LEGATI E DONAZIONI IN CONTO DI LEGITTIMA - Successione legittima degli eredi legittimari in concorso con un legatario - Insufficienza del "relictum" a soddisfare la quota di riserva di uno o più legittimari - Esperibilità dell'azione di riduzione da parte dei legittimari lesi direttamente contro il legatario - Esclusione - Modificazione in primis delle quote di successione legittima per ridurre ex lege o sanare la lesione ex art. 553 c.c. - Necessità - Fattispecie.

In caso di successione legittima degli eredi legittimari in concorso con un legatario, ove il "relictum" non sia sufficiente a soddisfare la quota di riserva di uno o più legittimari, l'azione di riduzione contro i destinatari di donazioni o disposizioni testamentarie non è ammessa se non quando la riduzione di diritto delle quote degli altri eredi legittimi non sia sufficiente per reintegrare la riserva dei legittimari, trovando applicazione l'art. 553 c.c.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione che, nonostante avesse accertato che parte degli eredi avevano ricevuto donazioni dal "de cuius", aveva ridotto il legato, lasciando ferma in favore dei primi l'intera quota intestata in base al rilievo che le liberalità ricevute erano inferiori rispetto alla rispettiva quota di legittima, così operando in contrasto con l'art. 553 c.c.).

TRIBUTI

*** Cassazione, ordinanza 28 settembre 2023, n. 27528, sez. V**

Prima casa - immobile in corso di costruzione- accatastamento - decorrenza termine triennale

Le agevolazioni per l'acquisto della cd. "prima casa" spettano anche all'acquirente di immobile in corso di costruzione, da destinare ad abitazione non di lusso; tali benefici, tuttavia, possono essere conservati soltanto qualora la finalità dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto, di destinare l'immobile a propria abitazione, venga da questi realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire dei benefici medesimi di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 2, decorrente dalla richiesta di registrazione dell'atto. La soluzione proposta dall'Amministrazione, che fissa il termine iniziale alla scadenza del termine triennale concesso all'acquirente per il completamento dell'immobile (decorrente dalla registrazione dell'atto), non trova giustificazione alcuna, in presenza *medio tempore* dell'accatastamento dell'immobile completato, perché già "con la richiesta di accatastamento essa viene portata a conoscenza della conclusione dei lavori; solo da tale momento, pertanto, essa può dare corso all'accertamento della conformità dello stato finale dell'immobile alle previsioni del progetto a cui fa riferimento il contratto sottoposto a registrazione". Va sottolineato, a conferma di questa soluzione, che ai fini del riconoscimento dell'agevolazione "prima casa" si deve aver riguardo alla situazione effettiva e, in presenza dell'accatastamento dell'immobile, non vi è necessità di ricorrere ad una *fictio*, come quella della scadenza del termine concesso per il completamento dell'immobile, posto che l'accatastamento, a cui si deve procedere per i fabbricati nuovi entro trenta giorni "dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati" (R.D. n. 652 del 1939, art. 28), crea comunque una presunzione di completamento dell'immobile.

VENDITA

* Cassazione, ordinanza 29 agosto 2023, n. 25396, sez. II civile

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Decesso del contraente - Stipula del definitivo - Da parte di tutti gli eredi - Necessità.

La promessa di vendita di un bene in comunione è, di norma, considerata dalle parti attinente al bene medesimo come un *unicum inscindibile* e non come somma delle singole quote che fanno capo ai singoli comproprietari, di guisa che questi ultimi - salvo che l'unico documento predisposto per il detto negozio venga redatto in modo tale da farne risultare la volontà di scomposizione in più contratti preliminari in base ai quali ognuno dei comproprietari si impegna esclusivamente a vendere la propria quota al promissario acquirente, con esclusione di forme di collegamento negoziale o di previsione di condizioni idonee a rimuovere la reciproca insensibilità dei contratti stessi all'inadempimento di uno di essi - costituiscono un'unica parte complessa e le loro dichiarazioni di voler vendere si fondono in un'unica volontà negoziale. Ne consegue che, quando una di tali dichiarazioni manchi (o sia invalida), non si forma (o si forma invalidamente) la volontà di una delle parti del contratto preliminare, escludendosi, pertanto, in toto la possibilità del promissario acquirente di ottenere la sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 c.c. nei confronti dei soli comproprietari promittenti, sull'assunto di una mera inefficacia del contratto stesso rispetto a quelli rimasti estranei.

La prestazione di trasferire la proprietà di un bene in comproprietà non è stata infatti considerata avente natura solidale ma collettiva, "non potendo operare il principio stabilito dall'art. 1292 c.c., secondo cui ciascuno degli obbligati in solido può adempiere per l'intero e l'adempimento dell'uno libera gli altri, atteso che i promittenti sono in grado di manifestare il consenso relativo alla propria quota e non quello concernente le quote spettanti agli altri.

La domanda di adempimento deve essere rivolta nei confronti di tutti i promittenti venditori, determinando un litisconsorzio necessario, che si genera nei confronti di tutti gli eredi anche quando, promosso il giudizio ex art. 2932 c.c. per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre, sopravvenga il decesso di uno dei promittenti venditori, trattandosi di cause inscindibili.

(Nel caso di specie, devono partecipare tutti gli eredi se chi promette di vendere un immobile muore dopo la stipula del preliminare).

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
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT