

## SETTORE STUDI

### GIURISPRUDENZA

#### Rassegna



20.10.23

## Rassegna novità giurisprudenziali n. 35/2023

(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).

### ASSOCIAZIONI E FONDAZIONI

#### Cassazione, ordinanza 19 luglio 2023, n. 21280, sez. II civile

**ASSOCIAZIONI E FONDAZIONI - COMITATI** - Acquisto di un bene con fondi del comitato - Finalità dell'acquisto - Rilevanza - Obbligo di trasferire il bene ad un determinato soggetto - Ammissibilità.

Ai sensi dell'art. 40 c.c., l'organizzatore, il quale abbia in precedenza acquistato a proprio nome un bene immobile con fondi del comitato, è tenuto a fare quanto necessario per assicurare l'attuazione della finalità in vista della quale avvenne l'acquisto, ben potendosi, quindi, individuare anche un obbligo di trasferire il bene ad un determinato soggetto, discendendo tali obblighi fiduciariamente dalla qualità di organizzatore-organo, e ciò anche in assenza di un atto scritto.

### CONDOMINIO

#### Cassazione, ordinanza 21 luglio 2023, n. 21896, sez. II civile

**COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI)** - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - DELIBERAZIONI - Attribuzione di bene comune in titolarità esclusiva ad un condomino - Deliberazione all'unanimità - Necessità - Fattispecie.

Ai fini dell'attribuzione di un bene comune in proprietà esclusiva ad un condomino è necessaria un'espressa deliberazione dell'assemblea, assunta all'unanimità, posto che tale deliberazione, per sortire l'effetto traslativo della proprietà, deve assumere un valore contrattuale.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva negato che tale effetto potesse conseguire alla mera annotazione a penna del nominativo di un condomino accanto al cespote in questione, all'interno di una tabella millesimale).

## **EDILIZIA (PENALE)**

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

*EDILIZIA - Contravvenzione di lottizzazione abusiva - Confisca - Mutamento di giurisprudenza nazionale e sovranazionale - Revoca della confisca a norma dell'art. 673 cod. proc. pen. - Ammissibilità - Esclusione - Ragioni.*

In tema di reati edilizi, non può essere revocata, ex art. 673 cod. proc. pen., la sentenza che abbia dichiarato estinta per prescrizione la contravvenzione di lottizzazione abusiva e disposto contestualmente la confisca delle opere ad essa relative nel caso in cui, in assenza di "abolitio criminis" derivante da abrogazione o da declaratoria di illegittimità costituzionale della norma, si verifichi un mutamento dell'orientamento giurisprudenziale affermato dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione o dalla Corte EDU.

## **EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA**

**Cassazione, ordinanza 27 giugno 2023, n. 18359, sez. III civile**

*EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - ASSEGNAZIONE - Art. 11 l.r. Veneto n. 10 del 1996 - Tipologie di assegnazione - Presupposti - Durata.*

In tema di edilizia residenziale pubblica, l'assegnazione di alloggi oggetto di riserva per situazioni di emergenza abitativa, effettuata con ordinanza sindacale in favore di soggetti che versano in una delle situazioni previste dall'art. 11, comma 1, della l.r. Veneto n. 10 del 1996 e possiedono i requisiti di cui all'art. 2, non è soggetta a termine di durata, ferme le eventuali cause di decadenza previste per ogni altra ordinaria ipotesi di assegnazione di alloggi di e.r.p.; mentre è soggetta al limite di durata di due anni l'ipotesi eccezionale prevista dal comma 6, nella quale il sindaco provvede, in favore di soggetti che non possiedono i requisiti di cui all'art. 2, a "sistemazioni provvisorie" in forme diverse da quelle dell'assegnazione.

## **ESECUZIONE FORZATA**

**Cassazione, sentenza 11 luglio 2023, n. 19712, sez. I civile**

*ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - Programma di liquidazione - Vendite effettuate in sede fallimentare secondo le norme del c.p.c. con delega delle relative operazioni - Applicazione dell'art. 591 ter c.p.c. vigente nel periodo tra l'emissione del d.l. n. 83 del 2015, conv. in l. n. 132 del 2015, e l'entrata in vigore del d.lgs. n. 149 del 2022 - Conseguenze.*

Nell'ambito del fallimento (liquidazione giudiziale), nel caso in cui il curatore preveda all'interno del programma di liquidazione che le vendite vengano effettuate secondo le disposizioni del codice di procedura civile, con delega delle operazioni di vendita, la disciplina di cui agli artt. 591 bis e 591 ter c.p.c. - quest'ultimo nel testo introdotto dall'art. 13, comma 1, lett. cc-bis, del d.l. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni nella l. n. 132 del 2015 e non ancora modificato, per i procedimenti introdotti successivamente al 28 febbraio 2023, dall'art. 3, comma 42, lett. b), del d.lgs. n. 149 del 2022 - si applica nella sua interezza, con la conseguenza che: 1) l'ordinanza emessa dal g.d. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. è impugnabile col reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c.; 2) l'ordinanza collegiale

pronunciata all'esito di tale reclamo non ha natura decisoria, né definitiva; 3) la medesima ordinanza, in ragione di una simile natura, non è impugnabile con ricorso per cassazione, né ordinario, né straordinario ai sensi dell'art. 111, comma 7, Cost.; 4) eventuali nullità verificatesi nel corso delle operazioni delegate al professionista si trasmetteranno agli atti successivi riservati al g.d., i quali soltanto potranno essere impugnati ai sensi dell'art. 26 l. fall.

## NOTARIATO

### Cassazione, sentenza 13 luglio 2023, n. 16859, sez. II civile

**NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - PROCESSO DISCIPLINARE - Attenuanti ex art. 144 l. n. 89 del 1913 - Attivazione per l'eliminazione delle conseguenze dannose della violazione e riparazione integrale del danno prodotto - Contenuto in relazione alle diverse tipologie di illecito.**

In tema di attenuanti ex art. 144 l. n. 89 del 1913, l'attivazione per eliminare le conseguenze dannose della violazione può ricorrere per ogni illecito disciplinare che non abbia prodotto in concreto un danno patrimoniale; in particolare, mentre nel caso delle violazioni omissive proprie, cioè prive di evento in senso naturalistico, tale attenuante è integrata dal compimento della condotta omessa, negli illeciti commissivi essa si configura con il compimento di un'attività uguale e contraria a quella integrante la violazione e che non si esaurisce nella condotta doverosa mancata, ma in un comportamento diverso e ulteriore, volto a modificare la situazione prodottasi in contrasto con quella che sarebbe derivata dall'osservanza della prescrizione deontologica.

**NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - PROCESSO DISCIPLINARE - Attenuanti ex art. 144 l. n. 89 del 1913 - Valutazione del giudice circa la sussistenza delle fattispecie - Discrezionalità - Doverosità dell'applicazione della diminuente nel caso di ritenuta sussistenza di una delle due attenuanti - Sussistenza.**

In tema di illecito disciplinare dei notai, con riferimento alle attenuanti previste dall'art. 144 l. n. 89 del 1913, la discrezionalità del giudice disciplinare è limitata al solo riconoscimento della sussistenza delle stesse come individuate da tale norma, risultando poi doverosa, laddove ricorra una delle due fattispecie, l'applicazione della riduzione ovvero la sostituzione della sanzione applicabile.

## PROPRIETÀ

### Cassazione, ordinanza 13 luglio 2023, n. 16804, sez. II civile

**PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - CALCOLO - Ricostruzione con sopraelevazione rispetto all'edificio preesistente - Nozione di nuova costruzione - Sussistenza - Obbligo di rispetto delle distanze legali dal confine - Rimedi in caso di mancato rispetto - Eliminazione della sopraelevazione - Esclusione - Abbattimento dell'intera nuova costruzione - Necessità.**

La ricostruzione con sopraelevazione rispetto all'edificio preesistente costituisce una nuova costruzione, poiché implica un aumento di volumetria, sagoma e superficie di ingombro, ancorché di ridotte dimensioni, ed è soggetta quindi all'obbligo di rispetto delle distanze legali dal confine; pertanto, in caso di inosservanza di tali distanze, la demolizione non deve essere limitata alle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario, ma riguarda la nuova costruzione nella sua interezza.

## RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI

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

*FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - COMUNIONE LEGALE - SCIOLIMENTO - DIVISIONE - Spese e investimenti per il patrimonio comune - Obbligo di restituzione - Configurabilità - Denaro personale impiegato per l'acquisto di un bene caduto in comunione - Restituzioni - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.*

Allo scioglimento della comunione legale tra i coniugi, ai sensi dell'art. 192, terzo comma, c.c., devono essere restituiti solo gli importi impiegati in spese ed investimenti per il patrimonio comune già costituito, ma non il denaro personale impiegato per l'acquisto di beni che concorrono a formare la comunione, trovando, in tale ipotesi, applicazione l'art. 194, comma primo, c.c., secondo il quale all'atto dello scioglimento l'attivo ed il passivo devono essere ripartiti in quote uguali indipendentemente dalla misura della partecipazione di ciascuno dei coniugi.

(Fattispecie in tema di acquisto di partecipazioni societarie avvenuto dopo il matrimonio).

## SUCCESSIONI

### Cassazione, sentenza 26 luglio 2023, n. 22566, sez. II civile

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - DIRITTI RISERVATI AI LEGITTIMARI - MISURA DELLA QUOTA DI RISERVA - CONIUGE - DIRITTO DI ABITAZIONE E DI USO SUI MOBILI - Diritto di abitazione e uso ex art. 540, comma 2, c.c. - Coniuge separato senza addebito - Spettanza - Sussistenza - Eccezioni - Abbandono della casa o perdita di collegamento con l'originaria destinazione familiare.*

I diritti di abitazione e uso, accordati al coniuge superstite dall'art. 540, comma 2, c.c. spettano anche al coniuge separato senza addebito, eccettuato il caso in cui, dopo la separazione, la casa sia stata lasciata da entrambi i coniugi o abbia comunque perduto ogni collegamento, anche solo parziale o potenziale, con l'originaria destinazione familiare.

### Cassazione, ordinanza 13 luglio 2023, n. 20138, sez. II civile

*PROCEDIMENTO CIVILE - ECCEZIONE - Azione di riduzione della legittima - Deduzione delle donazioni ricevute dall'attore - Natura di eccezione in senso lato - Conseguenze - Rilevabilità d'ufficio ed anche in appello - Sussistenza - Condizioni.*

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - REINTEGRAZIONE DELLA QUOTA DI RISERVA DEI LEGITTIMARI - AZIONE DI RIDUZIONE (LESIONE DELLA QUOTA DI RISERVA).*

Nel giudizio di riduzione in materia ereditaria, la deduzione, da parte del convenuto, della necessità di imputare alla legittima le donazioni ricevute in vita dall'attore, costituisce eccezione in senso lato e, come tale, il suo rilievo non è subordinato alla specifica e tempestiva allegazione di parte, ma è ammissibile anche d'ufficio ed in grado di appello, purché i fatti risultino documentati "ex actis".

## TRIBUTI

\* Cassazione, sentenza 16 ottobre 2023, n. 28734, sez. V

*Cessioni di crediti a scopo di garanzia delle obbligazioni derivanti da contratti di leasing- esclusione IVA e imposta sostitutiva sui finanziamenti - applicazione imposta di registro proporzionale*

Stante l'assenza di natura creditizia o finanziaria, le cessioni di crediti a scopo di garanzia delle obbligazioni derivanti da contratti di leasing non rientrano nel campo di applicazione dell'IVA, ai sensi del D.P.R. n., 26 ottobre 1972, n. 633, artt. 2, comma 3, lett. a, e 3, comma 2, n. 3, né beneficiano dell'imposta sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n. 29 settembre 1973, n. 601, artt. 15 e 17, ma scontano l'imposta di registro in misura proporzionale con l'aliquota dello 0,50% ai sensi dell'art. 6 della tariffa - parte prima annessa al D.P.R. n. 26 aprile 1986, n. 131 (...), trattandosi di contratti caratterizzati da autonomia funzionale - seppur nel contesto di un collegamento negoziale - rispetto ai contratti originanti le obbligazioni garantite. In tal senso, si possono pienamente condividere le argomentazioni esposte nella risoluzione resa dall'Agenzia delle Entrate il 4 luglio 2008, n. 278/E, in risposta ad istanza di interpello su fattispecie similare di cessione *pro solvendo* di crediti maturati e maturandi a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti da contratto di leasing (...).

## **USI CIVICI**

**Cassazione, ordinanza 27 luglio 2023, n. 22772, sez. II civile**

*USI CIVICI - LIQUIDAZIONE - Fondo attribuito ad università agraria - Destinazione ai bisogni rurali della popolazione - Regime giuridico - Uso civico - Successivo trasferimento al Comune - Uso privato - Esclusione.*

I terreni appartenuti alle università agrarie regolate dalla l. n. 397 del 1894, sul riordinamento dei domini collettivi nelle province dell'ex stato pontificio, espressamente destinati ai bisogni della popolazione rurale del luogo, ancorché trasferiti ai Comuni o alle frazioni nel cui territorio sono compresi conservano, ex art. 25 della l. n. 1766 del 1927, la natura di terreni assoggettati ad uso civico.

## **VENDITA**

\* **Cassazione, ordinanza 26 settembre 2023, n. 29323, sez. I civile**

*OBBLIGAZIONI - Solidali - Vendita di un immobile - Mancata cancellazione dell'ipoteca - Responsabilità della banca e del venditore - Pagamento da parte della banca - Azione di regresso - Ammissibilità.*

Nei rapporti interni tra i condebitori solidali cessa di operare il vincolo della solidarietà, imposta a garanzia e nell'interesse del creditore, e torna ad avere esclusiva rilevanza il principio della parzialità dell'obbligazione.

A fronte di ciò, ove si prospetti un concorso di responsabilità di più soggetti, inadempienti, in forza di titoli diversi, nei confronti di altro soggetto, non rileva, evidentemente, che la condotta posta in essere da quello nei cui confronti sia esercitato il regresso sia restata priva di efficienza causale rispetto all'inadempimento dell'altro. Conta, invece, che l'obbligazione risarcitoria nascente dai distinti inadempimenti che hanno concorso a determinare il danno abbia natura solidale, giacché a una tale natura del vincolo è associato l'effetto della divisione dell'obbligazione tra i coobbligati.

(In tema di obbligazioni, la banca può ripetere dal venditore dell'immobile metà della somma pagata all'acquirente se non è stata cancellata l'ipoteca).

\* **Cassazione, ordinanza 20 settembre 2023, n. 26872, sez. III civile**

*CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Polizza assicurativa - Garanzia per l'eventuale fallimento del costruttore - Soppressione dell'alloggio - Operatività della polizza - Sussistenza.*

In tema di vendita immobiliare, l'acconto versato dal promittente acquirente deve essergli restituito, ed in particolare egli ha il diritto a richiederlo, in virtù della polizza a tutela degli acquirenti di immobili da costruire, dalla compagnia di assicurazioni ricorrente nel caso in cui l'appartamento oggetto del preliminare non è mai stato costruito, essendo stato addirittura soppresso nel progetto definitivo.

\* Cassazione, sentenza 18 settembre 2023, n. 26690, sez. II civile

*CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Caparra - Decesso del promissario acquirente - Richiesta di restituzione della caparra - Da parte del figlio - Accettazione tacita dell'eredità - Configurabilità.*

L'indagine relativa alla esistenza o meno di un comportamento qualificabile come accettazione tacita, risolvendosi in un accertamento di fatto, non è censurabile in sede di legittimità per violazione di legge se non relativamente alle enunciazioni in diritto idonee a palesare un errore di sussunzione della fattispecie concreta nella norma correttamente applicabile.

Sotto quest'ultimo profilo, che è sindacabile da parte di questa Corte, attenendo all'applicazione di norme di diritto, deve ritenersi che nel caso di specie il giudice territoriale abbia fatto corretta applicazione della disposizione di cui all'art. 476 c.c., che prevede che l'accettazione dell'eredità, oltre che espressa, possa essere tacita, precisando che quest'ultima figura ricorre quando il chiamato compia un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede.

La domanda di restituzione della caparra confirmatoria versata in sede di contratto non può essere equiparata ad una mera richiesta di pagamento di un credito o di somme di denaro dovute in favore del *de cuius*, nei cui confronti, se compiuta dal chiamato all'eredità, appare obiettivamente prevalere la funzione conservativa, non implicante accettazione tacita, essendo la richiesta di pagamento di un credito del *de cuius* una iniziativa diretta ad assicurare l'integrità del patrimonio ereditario.

Poiché l'accettazione tacita può desumersi dall'esplicazione di un'attività personale del chiamato tale da presupporre la volontà di accettare l'eredità, essa ricorre nel caso in cui il chiamato ponga in essere iniziative che, comportando lo scioglimento dei rapporti contrattuali posti in essere dal *de cuius*, non rivestono i caratteri e le finalità degli atti conservativi e di gestione dei beni ereditari consentiti dall'art. 460 c.c., ma, travalicando il semplice mantenimento della stato di fatto e di diritto quale esistente al momento dell'apertura della successione, il chiamato non avrebbe diritto di compiere se non in forza dei propri diritti successori.

La mancanza del certificato di agibilità o di abitabilità dell'immobile non rappresenta un ostacolo alla stipulazione del rogito, vale a dire una causa di nullità dello stesso, ma può dar luogo, normalmente e fatte salve le particolari condizioni contrattuali stabilite dalle parti, ad un inadempimento della parte alienante.

\* Cassazione, ordinanza 13 settembre 2023, n. 26415, sez. III civile

*Vendita di un immobile per acquisire liquidità da destinare ad attività d'impresa - Configurabilità di un atto in frode ai creditori.*

Il *sale and lease back* è un contratto inteso a soddisfare la specifica esigenza di potenziare i fattori produttivi di natura finanziaria ottenendo immediatezza liquidità, mediante l'alienazione di un suo bene strumentale - e quindi, di norma, funzionale da un determinato assetto produttivo e pertanto non agevolmente collocabile sul mercato, e dunque un contratto almeno idealmente inteso a

sostenere l'attività d'impresa, piuttosto che depauperarla. Il *sale and lease back*, in caso di successivo fallimento, non è automaticamente atto in frode ai creditori. La frode ai creditori deve essere dimostrata in concreto.

(Nella specie, la Corte ha sottolineato che la cessione di un immobile per acquisire liquidità da destinare ad attività d'impresa non è, automaticamente, atto in frode ai creditori essendo, anche, modalità di finanziamento dell'attività di impresa).

---

**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](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

WWW.NOTARIATO.IT