

RACCOLTA PERIODICA DELLE PRONUNCE DELLA CORTE DI CASSAZIONE IN MATERIA DI BENI IMMOBILI

Breve rassegna delle pronunce della Corte di Cassazione rese nel corso del mese di gennaio 2019 e che hanno deciso ricorsi che direttamente o indirettamente riguardano beni immobili

Civile

Sez. U - , Sentenza n. 329 del 09/01/2019 (Rv. 652085 - 01)

La controversia riguardante la contestazione della legittimità degli esiti della procedura di gara, volta ad individuare i contraenti per lo svolgimento dell'attività di bar ristorazione da stipularsi da parte del concessionario del trasporto locale (nella specie, l'A.T.M. - Azienda Trasporti Milanese), con riguardo agli immobili commerciali allo stesso concessi dal Comune e posti nella stazione della metropolitana, è devoluta alla giurisdizione dell'A.G.O., atteso che il rapporto tra il concedente ed il concessionario non ha alcun rilievo per il terzo contraente, che resta estraneo a tale primo accordo, trattandosi di mero presupposto del rapporto tra detto terzo ed il concessionario medesimo, risolvendosi in un contratto di diritto privato.

Sez. 1 - , Ordinanza n. 1466 del 18/01/2019 (Rv. 652407 - 02)

In tema di fallibilità dell'impresa individuale di mediatore professionale, gli elementi identificativi dell'impresa commerciale di cui all'art. 2082 c.c. sono costituiti dalla professionalità e dall'organizzazione, intesa come svolgimento abituale e continuo dell'attività nonché sistematica aggregazione di mezzi materiali e immateriali, al di là della scarsità dei beni predisposti, tanto più quando l'attività non necessita di mezzi materiali e personali rilevanti.

Massime precedenti Conformi: N. 9102 del 2003 Rv. 564020 – 01

Sez. 1 - , Ordinanza n. 2657 del 30/01/2019 (Rv. 652545 - 01)

I titolari di diritti d'ipoteca sui beni immobili compresi nel fallimento e già costituiti in garanzia per crediti vantati verso debitori diversi dal fallito, dopo la riforma introdotta dal d.lgs. n. 5 del 2006 devono avvalersi, ai sensi del novellato art. 52, comma 2, l.fall., del procedimento di verifica dello stato passivo di cui al capo V della l.fall., prescrivendo oggi il nuovo art. 92 l.fall. che l'avviso circa la facoltà di partecipare al concorso sia comunicato non soltanto ai creditori, ma anche "ai titolari di diritti reali o personali su beni mobili o immobili di proprietà o in possesso del fallito".

Massime precedenti Difformi: N. 18082 del 2018 Rv. 649666 – 01

Sez. 2 - , Sentenza n. 12 del 03/01/2019 (Rv. 652051 - 01)

I consorzi obbligatori per gli interventi di ricostruzione o riparazione degli immobili danneggiati dal sisma nelle Regioni Marche ed Umbria, di cui all'art. 3, comma 5, del d.l. n. 6 del 1998, conv. con l. n. 61 del 1998, agiscono sulla base di norme di diritto privato, rispondendo delle obbligazioni da loro assunte sia i singoli consorziati sia il consorzio stesso che le ha contratte, attraverso il suo presidente, nella qualità di mandatario dei medesimi consorziati. Ne consegue che alla responsabilità del consorzio si somma quella dei suoi membri, determinandosi, per effetto di questo vincolo solidale, una duplicità di legittimazioni passive - del consorzio, per l'intero, e del consorziato, nei limiti della sua quota - che opera in via alternativa o cumulativa.

Massime precedenti Vedi: N. 3664 del 2006 Rv. 587515 – 01

Sez. 2 - , Sentenza n. 587 del 14/01/2019 (Rv. 652298 - 01)

L'istituto dell'immemorabile, non più applicabile ai rapporti privatistici in quanto abrogato dal codice civile del 1865 e non richiamato in vigore dall'attuale codice civile, è invece operante nei rapporti di diritto pubblico e in particolare in quelli che hanno a oggetto beni demaniali; esso, a differenza della usucapione, non è un modo di acquisto del diritto, ma costituisce una presunzione di legittimità del possesso attuale, fondata sulla "vetustas", e cioè sul decorso di un tempo talmente lungo che si sia perduta memoria dell'inizio di una determinata situazione di fatto, senza che ci sia memoria del contrario, di modo che la presunzione di corrispondenza dello stato di diritto allo stato di fatto implica che rispetto a quest'ultimo si presuma esistente il titolo legittimo e che, conseguentemente, possa ritenersi la legittimità dell'esercizio di diritti il cui acquisto non sarebbe attualmente possibile da parte di coloro che li esercitano. Perché possa ritenersi realizzata la prova di siffatta situazione, essa deve provenire da soggetti appartenenti ad almeno due generazioni, vale a dire non solo dagli ultracinquantenni della generazione attuale ma anche, secondo il loro ricordo, dai rispettivi genitori. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto l'istituto dell'immemorabile inapplicabile alla servitù di uso pubblico esercitata su di un terreno di proprietà privata).

Massime precedenti Conformi: N. 4051 del 1983 Rv. 429002 - 01

Sez. 2 - , Sentenza n. 965 del 16/01/2019 (Rv. 652301 - 01)

In caso di mediazione immobiliare, il mediatore, sia nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in via autonoma, sia nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico delle parti, è tenuto, ai sensi dell'art. 1759 c.c., a riferire ai contraenti la circostanza, conosciuta o conoscibile con l'uso della diligenza da lui esigibile, relativa alla provenienza da donazione del titolo di acquisto del promittente alienante, in quanto afferente alla valutazione e alla sicurezza dell'affare. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto che la provenienza da donazione del titolo di acquisto della figlia dei promittenti venditori, coniugi tra loro e quindi reciprocamente legittimari in concorso con la figlia, avrebbe reso instabile l'acquisto dei promissari acquirenti, esponendolo all'eventuale azione di riduzione e rendendo difficile l'accesso al credito garantito da ipoteca).

Massime precedenti Vedi: N. 16382 del 2009 Rv. 609185 - 01, N. 8849 del 2017 Rv. 643734 – 01

Sez. 2 - , Sentenza n. 1636 del 22/01/2019 (Rv. 652247 - 01)

Il negozio di accertamento è caratterizzato dall'intento di imprimere certezza giuridica ad un precedente rapporto, cui si collega, al fine di precisarne l'esistenza, il contenuto e gli effetti, rendendo definitive e immutabili situazioni di obiettiva incertezza; in particolare, ove le parti vogliano riconoscere e determinare l'esatto confine tra terreni contigui, il negozio di accertamento non è soggetto a forma scritta, potendosi perfezionare anche verbalmente o mediante attuazione (cd. comportamento concludente).

Massime precedenti Conformi: N. 7640 del 2009 Rv. 607777 - 01

Sez. 2 - , Ordinanza n. 2050 del 24/01/2019 (Rv. 652253 - 01)

In tema di accessibilità degli edifici e di eliminazione delle barriere architettoniche, le prescrizioni tecniche dettate dall'art. 8 del d.m. n. 236 del 1989 in ordine alla larghezza minima delle rampe delle scale (indicata nella misura di m. 1,20), possono essere derogate mediante scrittura privata poiché l'art. 7 del medesimo d.m. consente, in sede di progetto, di adottare soluzioni alternative alle suddette specificazioni e soluzioni tecniche, purché rispondenti alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione.

Massime precedenti Vedi: N. 18147 del 2013 Rv. 627307 - 01

Sez. 2 -, Sentenza n. 2265 del 28/01/2019 (Rv. 652351 - 03)

L'integrazione del contenuto del contratto, di cui all'art. 1419, comma 2, c.c., riguarda esclusivamente la clausola che, riservando al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio o di una sua parte, la sottragga alla sua destinazione, che è quella di assicurarne ai condomini l'uso, con la conseguenza che, in ragione di tale meccanismo, la suddetta clausola viene automaticamente sostituita di diritto con la norma imperativa che sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio. Il diritto dell'alienante al corrispettivo del diritto d'uso sull'area non sorge, invece, dalla menzionata norma imperativa, costituendo effetto dell'atto di autonomia privata concluso dall'acquirente delle singole unità immobiliari col costruttore- venditore, e serve ad integrare l'originario prezzo della compravendita, ordinariamente riferentesi solo alle singole unità immobiliari menzionate nel contratto; esso, pertanto, non nasce automaticamente, richiedendosi, in primo luogo, che, secondo il principio dispositivo, costituisca oggetto di apposita domanda, e, in secondo luogo, che, pur nel rispetto delle sue particolari caratteristiche, "in primis" della limitazione legale del diritto di proprietà dell'area, derivante da vincolo di destinazione impressale dalla norma imperativa, sia soggetto alle regole del mercato, presumendosi che, in difetto di pattuizione tra le parti, il prezzo normalmente praticato dall'alienante (ordinariamente imprenditore), al quale occorre riferirsi ai sensi dell'art. 1474, comma 1, c.c., corrisponda, appunto, a quello di mercato.

Massime precedenti Conformi: N. 5160 del 2006 Rv. 587182 – 01

Sez. 2 -, Sentenza n. 2265 del 28/01/2019 (Rv. 652351 - 01)

In tema di regolamentazione legale delle aree destinate a parcheggio, l'art.12, comma 9, l. n. 246 del 2005, che ha modificato l'art. 41 sexies della l. n. 1150 del 1942, ed in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, riguarda le sole costruzioni non realizzate e quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora stati stipulati gli atti di vendita di tali unità immobiliari. Infatti, il citato art. 12, comma 9, non ha natura imperativa né effetto retroattivo, poiché, da un lato, si tratta di disposizione non interpretativa, non essendovi incertezza in ordine all'applicazione della normativa precedente, e, dall'altro, le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore.

Massime precedenti Conformi: N. 9090 del 2012 Rv. 622653 - 01, N. 21003 del 2008 Rv. 605247 – 01

Sez. 2 -, Sentenza n. 2279 del 28/01/2019 (Rv. 652511 - 01)

Il cd. supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto; il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato, pertanto, alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cd. supercondominio. Ne consegue che, qualora quest'ultimo amministratore non sia nominato, la rappresentanza processuale passiva compete, in via alternativa, ad un curatore speciale scelto ex art. 65 disp. att. c.c. o al titolare di un mandato "ad hoc" conferito dai comproprietari ovvero, in mancanza, a tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici. (Nella specie, la S.C. ha cassato la pronuncia del giudice di merito che, in un giudizio volto ad ottenere la costituzione di una servitù coattiva di passaggio su una strada interna, comune a due condomini, aveva ritenuto sufficiente la chiamata in

giudizio dei loro amministratori e non pure dei condòmini).

Massime precedenti Vedi: N. 27094 del 2017 Rv. 645955 - 01, N. 6649 del 2017 Rv. 643380 - 01, N. 19558 del 2013 Rv. 627536 – 01

Sez. 2 - , Sentenza n. 2704 del 30/01/2019 (Rv. 652575 - 01)

In tema di usi civici, nell'affrancazione (o liquidazione) cd. invertita, prevista in favore della popolazione dall'art. 9 del r.d. n. 1510 del 1891, ancora vigente, per le sole provincie ex pontificie, in virtù del richiamo contenuto nell'art. 7, comma 2, della l. n. 1766 del 1927, a differenza di quella ordinaria - ove è il proprietario del fondo a liberarlo dall'uso civico, affrancando il proprio diritto di proprietà mediante il pagamento di un canone enfiteutico od il rilascio di una parte del possesso - è la collettività che riscatta, in tutto o in parte, l'immobile, dietro versamento di un canone al proprietario, così realizzandosi il pieno riconoscimento del diritto di uso civico nella nuova forma dell'assegnazione della piena proprietà in capo alla comunità. Pertanto, il comune, qualora il terreno sia stato allo stesso attribuito nella qualità di ente esponenziale (o rappresentativo) degli utenti, è tenuto ad assicurare l'uso civico di destinazione del bene affrancato, al quale non può rinunciare liberamente - soprattutto in maniera tacita in virtù di atti univoci ed incompatibili con la volontà di conservarlo - poiché non gli appartiene, la sua rappresentatività differenziandosi, in questo caso, da quella generale e tipica degli enti territoriali; infatti, il detto comune può essere autorizzato a mutare la menzionata destinazione o le sue modalità di esercizio, laddove le ritenesse non più compatibili con le trasformazioni socio-economiche intervenute, solo attraverso la procedura prevista dalla normativa speciale. (Nella specie, la S.C. ha escluso che il Comune di Vallinfreda avesse tacitamente "sdemanializzato" il fondo mediante atti di cessione gratuita ai privati, i quali vi avevano costruito sopra dei complessi edilizi, non avendo l'ente territoriale il relativo potere).

Sez. 2 - , Ordinanza n. 2976 del 31/01/2019 (Rv. 652360 - 01)

Il contratto di locazione immobiliare, se non diversamente convenuto, include anche le pertinenze, con la conseguenza che la specifica esclusione del rapporto pertinenziale tra due porzioni immobiliari ad opera dell'originario proprietario di entrambe non consente di affermare la sussistenza del relativo vincolo, pur ove possa apparire ragionevole l'utilità della cosa accessoria rispetto a quella principale.

Massime precedenti Vedi: N. 3874 del 1997 Rv. 504073 - 01, N. 16914 del 2011 Rv. 618935 – 01

Sez. 2 - , Ordinanza n. 2976 del 31/01/2019 (Rv. 652360 - 02)

I rapporti locativi stabiliti dagli I.A.C.P. con riguardo a locali con destinazione non abitativa sfuggono alla speciale disciplina dettata dalla l. n. 513 del 1977 in tema di canoni minimi di edilizia residenziale pubblica ed i predetti Istituti possono stipulare corrispettivi di godimento di immobili che non soddisfano le primarie esigenze abitative dei meno abbienti. Pertanto, nel caso in cui agli assegnatari di alloggi popolari sia concessa dall'I.A.C.P., con distinto contratto, la disponibilità di un'autorimessa, è legittima la richiesta dell'Istituto stesso di un autonomo canone per la detenzione di tale locale.

Massime precedenti Conformi: N. 766 del 1998 Rv. 511947 – 01

Sez. 2 - , Ordinanza n. 2983 del 31/01/2019 (Rv. 652434 - 01)

Al fine di stabilire la divisibilità o meno di un'area comune a due fabbricati appartenenti a diversi proprietari e destinata all'accesso ai fabbricati stessi in due porzioni distinte da attribuire in proprietà esclusiva a ciascuna delle parti, il giudice del merito deve tenere conto della diminuzione del valore complessivo dell'area a seguito della divisione, nonché degli effetti di tale divisione sulla efficienza, funzionalità e comodità dell'accesso ai fabbricati, non potendosi mai imporre a carico di

uno o di entrambi i condividenti l'obbligo di procedere a modifiche o variazioni della consistenza, ubicazione o conformazione dei fabbricati in esame, trattandosi di beni non compresi (ed insuscettibili di essere attratti) nell'oggetto della divisione, circoscritta alla sola area comune, che non può incidere sulla struttura dei menzionati fabbricati né comportare l'imposizione di oneri o limitazioni al contenuto dei diritti precedentemente esercitati o comunque spettanti sui medesimi.

Massime precedenti Conformi: N. 937 del 1982 Rv. 418797 – 01

Sez. 3 - , Ordinanza n. 1254 del 18/01/2019 (Rv. 652467 - 01)

Le disposizioni degli articoli 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, in tema di prelazione e riscatto in favore del conduttore di immobile urbano ad uso non abitativo, si applicano anche all'ipotesi in cui il locatore alieni la sola nuda proprietà del bene, riservandosene l'usufrutto, potendosi interpretare il riferimento al "proprietario", contenuto nelle richiamate disposizioni, come afferente alla fattispecie della nuda proprietà, la quale non integra una situazione soggettiva diversa rispetto al diritto dominicale, ma rappresenta unicamente l'effetto di una temporanea compressione di talune facoltà connaturate a tale diritto.

Massime precedenti Vedi: N. 2080 del 1992 Rv. 475830 – 01

Sez. 3 - , Ordinanza n. 1286 del 18/01/2019 (Rv. 652471 - 01)

La prova della "participatio fraudis" del terzo, necessaria ai fini dell'accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria nel caso in cui l'atto dispositivo sia oneroso e successivo al sorgere del credito, può essere ricavata anche da presunzioni semplici, ivi compresa la sussistenza di un vincolo parentale tra il debitore e il terzo, quando tale vincolo renda estremamente inverosimile che il terzo non fosse a conoscenza della situazione debitoria gravante sul disponente. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la decisione di merito che, con riferimento ad una vendita immobiliare posta in essere da due cofideiussori tre mesi dopo l'assunzione dell'obbligazione di garanzia e in favore di altra cofideiubente ad essi legata da vincolo parentale - rispettivamente, sorella e cognata - , aveva ritenuto che il rapporto di parentela avesse valenza soltanto indiziaria e che, quindi, non fosse di per sé idoneo a dimostrare la "scientia damni" del terzo acquirente).

Massime precedenti Conformi: N. 5359 del 2009 Rv. 607194 – 01

Sez. 3 - , Ordinanza n. 1572 del 22/01/2019 (Rv. 652475 - 01)

La dichiarazione che il creditore rilasci al debitore di avvenuta ricezione in pagamento di un assegno bancario non costituisce quietanza liberatoria in senso tecnico, a prescindere dal "nomen" che il dichiarante le abbia attribuito, trattandosi di una mera dichiarazione di scienza asseverativa del fatto della ricezione dell'assegno, ma non anche dell'effetto giuridico dell'adempimento dell'obbligazione, il quale consegue solo alla riscossione della somma portata dal titolo. (Nella specie, la S.C. ha negato la valenza di quietanza liberatoria alla dichiarazione, contenuta nel rogito notarile, di avvenuta dazione di un assegno bancario in corrispettivo della compravendita immobiliare, la quale doveva intendersi avvenuta, in mancanza di diversa volontà delle parti, "pro solvendo" e non "pro soluto").

Massime precedenti Vedi: N. 18094 del 2015 Rv. 637023 - 01, N. 24690 del 2017 Rv. 645549 – 01

Sez. 3 - , Ordinanza n. 1573 del 22/01/2019 (Rv. 652476 - 01)

In tema di bonifica spontanea di sito inquinato, il proprietario ha diritto di rivalersi nei confronti del responsabile dell'inquinamento per le spese sostenute, a condizione che sia stata rispettata la procedura amministrativa prevista dalla legge ed indipendentemente dalla identificazione del

responsabile dell'inquinamento da parte della competente autorità amministrativa, atteso che, una volta instaurata la causa, tale accertamento ricade nel giudizio di fatto del giudice. Non trova, peraltro, applicazione la regola della responsabilità solidale di cui all'art. 2055 c.c., poiché trattasi di obbligazione "ex lege" di contenuto indennitario, e non risarcitorio derivante dal fatto obiettivo dell'inquinamento. (In applicazione del principio di cui innanzi, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, escludendo l'applicabilità dell'art. 2055 c.c., aveva determinato l'apporto causale della società convenuta per l'inquinamento del terreno nella misura dei due terzi).

Massime precedenti Vedi: N. 21887 del 2011 Rv. 619925 - 01, N. 31005 del 2017 Rv. 647067 - 01, N. 2982 del 2012 Rv. 621576 - 01

Sez. 3 -, Ordinanza n. 2345 del 29/01/2019 (Rv. 652661 -

In tema di danno cagionato da cose in custodia, il giudizio sull'autonoma idoneità causale del fattore esterno estraneo alla cosa deve essere parametrato sulla natura della cosa stessa e sulla sua pericolosità; sicché, quanto meno essa è intrinsecamente pericolosa e quanto più la situazione di possibile pericolo è tale da essere prevista e superata attraverso l'adozione delle normali cautele da parte del danneggiato, tanto più influente deve considerarsi l'efficienza causale dell'imprudente condotta della vittima, fino ad interrompere il nesso tra la cosa ed il danno ed escludere, dunque, la responsabilità del custode ex art. 2051 c.c. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di appello che aveva affermato la responsabilità del proprietario di un immobile per il decesso di un minore precipitato da una terrazza, nonostante fosse emerso che il ragazzo, in compagnia di coetanei, tra i quali anche il figlio del proprietario, si era introdotto nella terrazza dell'abitazione, priva di ringhiere di protezione, nonostante l'apertura della porta di accesso richiedesse una particolare manovra che solo chi ne fosse avvertito poteva conoscere e che, altrimenti, avrebbe certamente impedito l'eccesso ad un estraneo).

Massime precedenti Vedi: N. 2481 del 2018 Rv. 647935 - 01, N. 21727 del 2012 Rv. 624559 - 01, N. 2477 del 2018 Rv. 647933 - 01

Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1186 del 17/01/2019 (Rv. 652163 - 01)

L'obbligo di rendiconto che, quale mandatario con rappresentanza dei condomini, l'amministratore è tenuto a osservare con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, può dirsi adempiuto quando egli abbia fornito la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (nella specie, la S.C., in una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della l. n. 220 del 2012, ha confermato la decisione di merito che, sulla base delle prove raccolte nel processo, aveva ritenuto raggiunta la dimostrazione del versamento di una somma di pertinenza del condominio su un conto corrente di gestione intestato all'amministratore e del suo successivo impiego per coprire passività condominiali).

Massime precedenti Vedi: N. 19991 del 2012 Rv. 624285 - 01

Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1422 del 18/01/2019 (Rv. 652345 - 01)

In materia di condominio degli edifici, i lucernari di pertinenza delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, anche se inseriti nella facciata dello stabile condominiale, non rientrano fra le parti necessarie o comunque destinate all'uso comune, salvo che, per la peculiare conformazione architettonica del fabbricato, assolvano alla prevalente funzione di proteggere o di rendere esteticamente gradevole l'intero edificio. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva accertato la natura di bene comune di un lucernario di pertinenza di

un appartamento sul presupposto che lo stesso contribuisse a formare la struttura architettonica dell'edificio condominiale e non in base al criterio della specifica e prevalente attitudine protettiva o decorativa dell'intero fabbricato).

Massime precedenti Conformi: N. 6624 del 2012 Rv. 622451 – 01