**DAL SITO: notariato.it**

**CONTRATTO PRELIMINARE**

**Cassazione, sentenza 29 ottobre 2014, n. 22984, sez. I civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) - Contratto preliminare avente ad oggetto la cessione di quote sociali - Successivo contratto definitivo privo di alcune pattuizioni già inserite nel primo - Rinuncia ad esse - Indagine del giudice - Necessità - Contenuto - Fondamento.*

L'omessa riproduzione, nel contratto definitivo di cessione di quote sociali, di una clausola già inserita nel preliminare non comporta, necessariamente, la rinunzia alla pattuizione ivi contenuta, che non resta assorbita ove sussistano elementi in senso contrario ricavabili dagli atti ovvero offerti dalle parti. Ne consegue che il giudice è tenuto ad indagare sulla concreta intenzione delle parti, tanto più che il negozio di cessione richiede la forma scritta solo al fine dell'opponibilità del trasferimento delle quote alla società e non per la validità o la prova dell'accordo, per cui occorre verificare se, con la nuova scrittura, le parti si siano limitate, o meno, solo a "formalizzare" la cessione nei confronti della società, senza riprodurre tutti gli impegni negoziali in precedenza assunti.

*Riferimenti normativi:*Cod. Civ. art. 1362, Cod. Civ. art. 1372, Cod. Civ. art. 2697

*Massime precedenti Vedi:*N. 9063 del 2012

**EDILIZIA**

**\* Cassazione, sentenza 11 dicembre 2014, n. 51427, sez. III penale**

*ABUSI EDILIZI*- *Frazionamento di edificio in quattro unità immobiliari - Decreto cd. Sblocca Italia - Abolitio criminis - Immobile abusivo - Non sussiste*

Deve ritenersi che il decreto legge 133/14 abbia indubbiamente innovato, avendo ricompreso nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Non sussiste alcuna *abolitio criminis*laddove l'intervento di frazionamento dell'originaria unica unità abitativa in quattro distinte unità abitative, risulta eseguito su un immobile abusivo, laddove non è applicabile il regime della Dia a lavori edilizi che interessino manufatti abusivi che non siano stati sanati né condonati, in quanto gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche) ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.

**PARCHEGGI**

**Cassazione, sentenza 6 novembre 2014, n. 23708, sez. II civile**

Il contratto che riconosca o costituisca una servitù di parcheggio di autovetture è nullo per impossibilità dell'oggetto, difettando la "realitas" propria del diritto di servitù, intesa come inerenza dell'utilità al fondo dominante e come peso al fondo servente, in quanto la mera "commoditas" di parcheggiare si risolve in un vantaggio per determinate persone.

*Riferimenti normativi:*Cod. Civ. art. 832, Cod. Civ. art. 1061, Cod. Civ. art. 1140, Cod. Civ. art. 1418

*Massime precedenti Vedi:*N. 5769 del 2013

**Cassazione, sentenza 31 ottobre 2014, n. 23163, sez. III civile**

*FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - FONDO PATRIMONIALE - ESECUZIONE SUI BENI E FRUTTI - Immobile compreso nel fondo - Debiti relativi ad oneri condominiali o per spese processuali sopportate dal condominio per la loro riscossione - Inclusione - Fondamento.*

In tema di fondo patrimoniale, tra i debiti contratti per i bisogni della famiglia, per i quali può avere luogo l'esecuzione forzata ai sensi dell'art. 170 cod. civ., vanno compresi quelli riguardanti i beni costituiti in fondo patrimoniale, per definizione destinati essi stessi al soddisfacimento delle esigenze familiari, sicché rientrano in tale ambito anche i debiti per oneri condominiali e per spese processuali sopportate dal condominio per riscuotere gli oneri condominiali relativi ad un immobile facente parte del fondo patrimoniale.

*Riferimenti normativi:*Cod. Civ. art. 170

*Massime precedenti Vedi:*N. 13238 del 2014

**Cassazione, sentenza 17 novembre 2014, n. 24401, sez. II civile**

*SERVITÙ - PREDIALI - COSTITUZIONE DEL DIRITTO - DELLE SERVITÙ VOLONTARIE - COSTITUZIONE NON NEGOZIALE - PER USUCAPIONE - Requisiti - Visibilità delle opere - Nozione - Conseguenze.*

In tema di acquisto per usucapione della servitù (nella specie, servitù di veduta), la visibilità delle opere, ai sensi dell'art. 1061 cod. civ., deve essere tale da escludere la clandestinità del possesso e da far presumere che il proprietario del fondo servente abbia contezza dell'obiettivo asservimento della proprietà a vantaggio del fondo dominante. Ne consegue che la visibilità può riferirsi ad un punto di osservazione non coincidente col fondo servente, purché il proprietario di questo possa accedervi liberamente, come nel caso in cui le opere siano visibili dalla vicina strada pubblica.

*Riferimenti normativi:*Cod. Civ. art. 900, Cod. Civ. art. 1061

*Massime precedenti Vedi:*N. 2994 del 2004, N. 22290 del 2004, N. 15447 del 2007

**VENDITA**

**\* Cassazione, sentenza 5 dicembre 2014, n. 25811, sez. II civile**

*OBBLIGAZIONI E CONTRATTI - Nullità del contratto ed azione relativa - VENDITA - Vendita di cose immobili*

La formulazione dell'art. 40, secondo comma, legge n. 47 del 1985 consente di affermare la nullità (di carattere sostanziale) degli atti di trasferimento di immobili non in regola con la normativa urbanistica, cui si aggiunge una nullità di carattere formale per gli atti di trasferimento di immobili non in regola con la normativa urbanistica o per i quali è in corso la regolarizzazione, ove tali circostanze non risultino dagli atti stessi.

**Cassazione, sentenza 28 novembre 2014, n. 25357, sez. II civile**

*VENDITA - OBBLIGAZIONI DEL VENDITORE - EVIZIONE (GARANZIA PER) - Vendita di immobile affetto da irregolarità edilizia - Garanzia ex art. 1489 cod. civ. - Spettanza - Al compratore edotto della difformità - Esclusione.*

La responsabilità del venditore di un immobile affetto da irregolarità edilizia, ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., non può essere invocata dal compratore che fosse edotto della difformità al momento dell'acquisto.

*Riferimenti normativi:*Cod. Civ. art. 1489

*Massime precedenti Vedi:*N. 4786 del 2007

*(A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro)*

**CONTRATTO**

**Cassazione, sentenza 31 ottobre 2014, n. 23158, sez. III civile**

*CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - CAUSA - ILLICEITÀ - FRODE ALLA LEGGE - Negozio in frode ai creditori - Nullità dello stesso in quanto tale per illiceità della causa, frode alla legge o motivo illecito determinante comune - Esclusione - Ragioni.*

In assenza di una norma che vieti, in via generale, di porre in essere attività negoziali pregiudizievoli per i terzi, il negozio lesivo dei diritti o delle aspettative dei creditori non è, di per sé, illecito, sicché la sua conclusione non è nulla per illiceità della causa, per frode alla legge o per motivo illecito determinante comune alla parti, apprestando l'ordinamento, a tutela di chi risulti danneggiato da tale atto negoziale, dei rimedi speciali che comportano, in presenza di particolari condizioni, l'applicazione della sola sanzione dell'inefficacia.

*Riferimenti normativi:*Cod. Civ. art. 1343, Cod. Civ. art. 1344, Cod. Civ. art. 1345, Cod. Civ. art. 1418, Cod. Civ. art. 2043, Cod. Civ. art. 2740, Cod. Pen. art. 185

*Massime precedenti Conformi:*N. 20576 del 2010

**CONTRATTO PRELIMINARE**

**\* Cassazione, sentenza 17 dicembre 2014, n. 26618, sez. II civile**

*OBBLIGAZIONI E CONTRATTI - Contratto - Preliminare (compromesso)*

La mancata trascrizione del contratto preliminare impedisce il verificarsi nei confronti dei controricorrenti degli effetti prenotativi del contratto preliminare di cui all'art. 2645-bis c.c.: per l'effetto, nessun obbligo a prestare il proprio consenso grava sugli stessi, giacché, non essendo stato trascritto, il contratto preliminare non può prevalere sull'acquisto dei legatari o dei prelegatari.

(Così statuendo la Corte ha rigettato il ricorso del ricorrente in una causa in tema di obblighi da contratto preliminare, con cui si voleva obbligare i legatari dell'immobile ad ottemperare alla formale richiesta di stipula dell'atto pubblico in proprio favore ex art. 2932 c.c.).

**DIVISIONE**

**Cassazione, sentenza 8 ottobre 2014, n. 21223, sez. II civile**

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - DOMANDA - OGGETTO - GODIMENTO SEPARATO DI PARTE DEI BENI - Scioglimento di comunione - Miglioramenti apportati da un comproprietario - Nozione - Fattispecie relativa alla comunione di terreni strumentali ad un'attività estrattiva.*

In tema di divisione, rientrano nella nozione di migliorie della cosa comune, rispetto alle quali il comproprietario che ne sia autore ha titolo per domandare il rimborso "pro quota" agli altri condividenti, quelle opere che, con trasformazioni o sistemazioni diverse, apportano al bene un aumento di valore, accrescendone il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto alla "res" in cui vanno ad incorporarsi. Ne consegue che, in relazione alla divisione di terreni con destinazione servente di fondi limitrofi (nella specie, oggetto di attività estrattiva di marmo), costituiscono migliorie la realizzazione di una strada di raccordo e di un piazzale da parte di uno dei condividenti, in quanto strumentali all'indicata destinazione dei beni, e non invece i canoni di concessione per l'uso degli stessi corrisposti dal singolo comproprietario.

*Riferimenti normativi:*Cod. Civ. art. 714, Cod. Civ. art. 1150

*Massime precedenti Vedi:*N. 743 del 2009, N. 16206 del 2013

**Cassazione, Sentenza del 31 ottobre 2014, n. 23238, sez. 5**

*TRIBUTI (IN GENERALE) - ACCERTAMENTO TRIBUTARIO - TIPI E SISTEMI DI ACCERTAMENTO - ACCERTAMENTO CATASTALE (CATASTO) - IN GENERE - Attribuzione di rendita catastale - Fabbricato - Attribuzione di un valore autonomo alla superficie di sedime - Illegittimità - Fondamento.*

In tema di accertamento della rendita catastale, in presenza di un'area edificata, non è possibile attribuire alla superficie di sedime un valore autonomo rispetto al fabbricato su di essa costruito, atteso che il suolo incorporato nella costruzione perde la propria individualità, in quanto a questa connesso e parte integrante costitutiva del bene inteso nella sua totalità, sicché non è separatamente valutabile.

*Riferimenti normativi: Regio Decr. Legge 13/04/1939 num. 652 art. 3; D.P.R. 10/12/1949 num. 1142 art. 28; Decreto Legisl. 30/12/1992 num. 504 art. 2*

*Massime precedenti Vedi: N. 10735 del 2013, N. 6036 del 2014*

**Cassazione, Sentenza del 22 ottobre 2014, n. 22426, Sez. 5**

*RISCOSSIONE DELLE IMPOSTE - RISCOSSIONE DELLE IMPOSTE SUI REDDITI (DISCIPLINA POSTERIORE ALLA RIFORMA TRIBUTARIA DEL 1972) - MODALITÀ DI RISCOSSIONE - RISCOSSIONE MEDIANTE RUOLI - IN GENERE - Riscossione nei confronti degli eredi del contribuente - Applicabilità dell'art. 477, primo comma, cod. proc. civ. - Esclusione - Fondamento.*

In materia di riscossione coattiva delle imposte, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, è inapplicabile l'art. 477, primo comma, cod. proc. civ., nella parte in cui stabilisce che agli eredi si può notificare il precetto soltanto dopo dieci giorni dalla notifica del titolo esecutivo contro il defunto, in quanto incompatibile con la speciale disciplina degli articoli 45 e ss. del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, in base alla quale l'erede del contribuente deceduto riceve la notifica del ruolo, che costituisce titolo esecutivo, insieme con quella della cartella di pagamento, e dispone, poi, del più lungo termine di sessanta giorni prima che si proceda all'espropriazione forzata. Ne consegue che l'avviso di liquidazione già notificato al contribuente deceduto non va nuovamente notificato ai suoi eredi.

*Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 477; D.P.R. 29/09/1973 num. 602 art. 49 com. 1; D.P.R. 29/09/1973 num. 602 art. 50 com. 1; Decreto Legisl. 31/12/1992 num. 546 art. 1 com. 2*

*Massime precedenti Vedi: N. 1436 del 1990*

*(A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro)*