

VENDITA

Cass., 10 marzo 2011, n. 5749

Nell'ambito della disciplina di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, introdotta dal D.Lgs. n. 122/2005, il regime giuridico di protezione non si applica ai contratti preliminari di immobili esistenti solo sulla carta, ma esclusivamente a quelli per i quali sia stato già richiesto il permesso di costruire, secondo la definizione contenuta nell'art. 1, lettera d), del decreto con la conseguenza che i preliminari sopra indicati sono da ritenersi validi.

Cass., 31 maggio 2010, n. 13223

In tema di locazione di immobili urbani e di diritto di prelazione del conduttore di immobili non adibiti ad uso abitativo, perché si abbia vendita in blocco, con esclusione, pertanto, del diritto di prelazione del conduttore, la vendita non deve necessariamente riguardare un intero edificio (da cielo a terra) nel quale è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni alienati, tra loro confinanti, costituiscano un unicum e siano venduti non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario e ceduti allo stesso acquirente, ma come un complesso unitario, costituente un quid diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari. (La sentenza precisa che l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta solo sulla base della situazione oggettiva, ma che deve considerare sia la circostanza che l'alienante potrebbe riuscire ad ottenere, vendendo tutti i beni di cui è proprietario nello stesso complesso, un maggior corrispettivo, sia l'intenzione dell'acquirente di utilizzare tutti i beni acquistati per una utilizzazione che ne imponga l'accorpamento, salva, comunque, la facoltà per il conduttore di dedurre e dimostrare, con ogni mezzo, la natura fittizia dell'operazione).

MANDATO

Cass., 16 giugno 2011, n. 13243

In tema di mandato "in rem propriam", ossia conferito anche nell'interesse del mandatario (o di terzi), il principio di cui all'art.1723, secondo comma, cod. civ. - che ne prevede la non estinzione per morte o incapacità del mandante - trova applicazione in via analogica solo in caso di fallimento del mandante, e non anche del mandatario, non potendosi per tale circostanza ritenere derogata la regola generale dell'estinzione automatica, posta dall'art. 78 legge fall., nel testo, "ratione temporis" vigente, anteriore al d.lgs. 9 gennaio 2006, n.5. (La S.C. ha così affermato il principio dello scioglimento, per effetto della dichiarazione di fallimento sopravvenuta, del mandato conferito dall'acquirente di un immobile in edificio alla società venditrice, poi fallita, avente per oggetto la redazione di un regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali di ripartizione delle spese condominiali). (Cassa e decide nel merito, Trib. Savona, Sez. dist. Albenga, 16/08/2005)

Cass., 21 gennaio 2010, n. 984

Nel mandato avente ad oggetto la vendita di beni il cui trasferimento deve essere trascritto in pubblici registri, incombe sul mandatario l'obbligo di provvedere alle suddette formalità, anche se un tale obbligo non è stato espressamente menzionato nel contratto.

ACCESSIONE E COSTRUZIONE SUL SUOLO COMUNE

Cass., 24 gennaio 2011, n. 1556

La costruzione di un'opera da parte di un comproprietario su beni comuni non è disciplinata dalle norme sull'accessione, bensì da quelle sulla comunione, secondo le quali costituisce innovazione della cosa comune una modificazione della forma o della sostanza del bene che abbia l'effetto di

alterarne la consistenza materiale o la destinazione originaria; ne consegue che, in mancanza del consenso degli altri partecipanti, l'opera è illegittima. (Rigetta, App. Firenze, 07/10/2004)

Cass., 30 settembre 2010, n. 20508

Il principio generale dell'accessione posto dall'art. 934 cod. civ., in base al quale il proprietario del suolo acquista "ipso iure" al momento dell'incorporazione la proprietà della costruzione su di esso edificata e la cui operatività può essere derogata soltanto da una specifica pattuizione tra le parti o da una altrettanto specifica disposizione di legge, non trova deroga nella disciplina della comunione legale tra coniugi, in quanto l'acquisto della proprietà per accessione avviene a titolo originario senza la necessità di un'apposita manifestazione di volontà, mentre gli acquisti ai quali è applicabile l'art. 177, primo comma, cod. civ. hanno carattere derivativo, essendone espressamente prevista una genesi di natura negoziale, con la conseguenza che la costruzione realizzata in costanza di matrimonio ed in regime di comunione legale da entrambi i coniugi sul terreno di proprietà personale esclusiva di uno di essi è a sua volta proprietà personale ed esclusiva di quest'ultimo in virtù dei principi generali in materia di accessione, mentre al coniuge non proprietario, che abbia contribuito all'onere della costruzione spetta, previo assolvimento dell'onere della prova d'aver fornito il proprio sostegno economico, il diritto di ripetere nei confronti dell'altro coniuge le somme spese a tal fine. (Rigetta, App. Perugia, 09/03/2006)

ART. 179 c.c.

Cass., 4 agosto 2010, n. 18114

La dichiarazione resa dal coniuge non acquirente ai sensi dell'art. 179, comma 2, c.c. può assumere valore di confessione, come tale revocabile successivamente unicamente per errore di fatto o violenza, solo ove abbia ad oggetto un fatto storico, costitutivo del diritto esclusivo del coniuge acquirente sul denaro utilizzato per l'acquisto, ossia una delle tipologie di beni personali indicate dalle lett. a), b), c), d) ed e) dell'art. 179, comma 1, c.c. come richiamate dalla lett. f) dell'art. 179, comma 1, c.c., dalla cui vendita o dal cui scambio abbia tratto origine la provvista utilizzata per l'acquisto esclusivo. Definire semplicemente personale il denaro con cui si è adempiuta l'obbligazione del prezzo non identifica un fatto storico, bensì esprime una qualificazione giuridica che, come tale, non è suscettibile di confessione né appare vincolante per l'interprete, potendo anche discendere da un errore di diritto del dichiarante.

Cass., 14 giugno 2010, n. 14226

Nel caso di acquisto di un immobile effettuato dopo il matrimonio da uno dei coniugi in regime di comunione legale, la partecipazione all'atto dell'altro coniuge non acquirente, prevista dall'art. 179, comma 2, c.c., si pone come condizione necessaria ma non sufficiente per l'esclusione del bene dalla comunione, occorrendo a tal fine non solo il concorde riconoscimento da parte dei coniugi della natura personale del bene, richiesto esclusivamente in funzione della necessaria documentazione di tale natura, ma anche l'effettiva sussistenza di una delle cause di esclusione della comunione tassativamente indicate dall'art. 179, comma 1, c.c..

Cass., 5 maggio 2010, n. 10855

I titoli e depositi bancari acquistati dal coniuge in costanza di matrimonio con denaro, di cui lo stesso era esclusivo titolare prima del matrimonio, sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 179, comma 1, lett. f) in quanto beni personali.

TRANSAZIONE

Cass., Sez. Unite, 30 dicembre 2011, n. 30174

Qualora risulti che la transazione ha avuto ad oggetto solo la quota del condebitore che l'ha stipulata, il residuo debito gravante sugli altri debitori in solido è destinato a ridursi in misura corrispondente all'ammontare di quanto pagato dal condebitore che ha transatto solo se costui ha versato una somma pari o superiore alla sua quota ideale di debito; se invece il pagamento è stato inferiore alla quota che faceva idealmente capo al condebitore che ha raggiunto l'accordo transattivo, il debito residuo gravante sugli altri coobbligati deve essere ridotto in misura proporzionale alla quota di chi ha transatto.

Cass., 24 gennaio 2012, n. 947

La transazione intervenuta, a conciliazione della lite, tra il terzo trasportato nel veicolo coinvolto in uno scontro stradale e danneggiato in seguito al sinistro, da un lato, e il conducente del veicolo, l'utilizzatore ed il legale rappresentante di quest'ultimo, dall'altro, recante la espressa riserva di prosecuzione del giudizio nei confronti del proprietario del mezzo, consente a tale ultimo soggetto unicamente di profittare e giovare degli effetti parzialmente estintivi del negozio, in quanto non sussistente la fattispecie internamente liberatoria contemplata dall'art. 1304 c.c. La dichiarazione del creditore, terzo trasportato, di liberare il conducente del veicolo, l'utilizzatore ed il legale rappresentante di quest'ultimo dall'obbligazione, determina la rinuncia alla solidarietà e, in base alla regola ex art. 1304 c.c., la persistenza del diritto risarcitorio nei confronti degli altri condebitori per la quota di responsabilità ad essi addebitabile, ciò in quanto la regola sancita dall'art. 1304 c.c. secondo cui il condebitore solidale si può avvalere della transazione fatta dal creditore con altro condebitore solidale, vale se la transazione riguarda l'intero debito. Il criterio per distinguere il tipo di transazione che consente ai condebitori estranei di profittare della stessa da quello che non concede tale facoltà deve, dunque, essere ravvisato nell'oggetto della transazione, e dunque nell'intera obbligazione solidale ovvero nella quota interna del condebitore stipulante. La ricognizione degli intenti e delle finalità perseguiti dalle parti nell'addivenire ad un accordo transattivo che ponga termine ad una lite in corso si risolve, in ogni caso, in una quaestio voluntatis riservata al Giudice del merito.

Cass., 14 luglio 2011, n. 15444

La transazione può avere efficacia novativa quando risulti una situazione di oggettiva incompatibilità tra il rapporto preesistente e quello originato nell'accordo transattivo, di guisa che dall'atto sorgano reciproche obbligazioni oggettivamente diverse da quelle preesistenti. Pertanto, al di fuori dell'ipotesi di un'espressa manifestazione di volontà delle parti in tal senso, il giudice di merito deve accertare se le parti, nel comporre l'originario rapporto litigioso, abbiano inteso o meno addivenire alla conclusione di un nuovo rapporto, costitutivo di autonome obbligazioni, ovvero se esse si siano limitate ad apportare modifiche alle obbligazioni preesistenti senza elidere il collegamento con il precedente contratto, il quale si pone come causa dell'accordo transattivo che, di regola, non è volto a trasformare il rapporto controverso. (Rigetta, App. Palermo, 28/07/2005)