

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 36/2023

[RASSEGNA](#)

[A CURA DI PAOLO LONGO E DEBORA FASANO](#)

(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).

COMODATO

*** Cassazione, sentenza 29 settembre 2023, n. 27634, sez. III civile**

FAMIGLIA - Comodato - Casa concessa al figlio - Successivo matrimonio - Immobile destinato a casa familiare - Divorzio - Assegnazione alla ex moglie - Richiesta di restituzione dell'alloggio - Da parte dei genitori - Ammissibilità - Esclusione - Motivi - Vincolo di destinazione - Sussistenza.

In caso di comodato avente ad oggetto un bene immobile, stipulato senza la determinazione di un termine finale, l'individuazione del vincolo di destinazione in favore delle esigenze abitative familiari non può essere desunta sulla base della mera natura immobiliare del bene, concesso in godimento dal comodante, ma implica un accertamento in fatto, di competenza del giudice del merito, che postula una specifica verifica della comune intenzione delle parti, compiuta attraverso una valutazione globale dell'intero contesto nel quale il contratto si è perfezionato, della natura dei rapporti tra le medesime, degli interessi perseguiti e di ogni altro elemento che possa far luce sulla effettiva intenzione di dare e ricevere il bene allo specifico fine della sua destinazione a casa familiare.

CONDOMINIO

*** Cassazione, sentenza 27 settembre 2023, n. 27432, sez. II civile**

CONDOMINIO - Sottotetto - Parti comuni - Requisiti.

La natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

In tema di condominio, costituisce valutazione in fatto, sottratta al giudizio di legittimità ove adeguatamente motivata, l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui è destinato, rientri tra quelli condominiali oppure sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

CONTRATTI AGRARI

Cassazione, ordinanza 25 agosto 2023, n. 25285, sez. II civile

CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - Terreni con destinazione urbana - Diritto di prelazione agraria - Sussistenza - Esclusione - Qualificazione formale come terreni agricoli - Irrilevanza.

L'art. 8 della l. n. 590 del 1965 deve essere interpretato nel senso che sono esclusi dalla prelazione agraria i terreni cui gli strumenti urbanistici, anche in corso di approvazione, riconoscano una destinazione urbana, prevedendone un'edificabilità maggiore di quella per le zone agricole; tale destinazione prevale sulla qualificazione formale di tali terreni come agricoli.

DIVISIONE

Cassazione, ordinanza 26 luglio 2023, n. 22530, sez. II civile

DIVISIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE - OPERAZIONI - QUOTE E LOTTI - STIMA DEI BENI - Immobili non comodamente divisibili - Adesione alla domanda di assegnazione - Proposizione tardiva della domanda - Irrilevanza - Fondamento.

In tema di divisione ereditaria, ai fini dell'assegnazione del bene non comodamente divisibile è irrilevante, in presenza di accordo tra le parti, la tardività della domanda di assegnazione, in quanto l'adesione a quest'ultima risolve il problema dell'attribuzione del bene, restando salva la facoltà del giudice di merito di determinare il conguaglio dovuto in funzione riequilibratrice della posizione delle parti, mediante la perequazione delle quote, o dei relativi controvalori in denaro, rispettivamente assegnati.

EDILIZIA

* TAR Umbria, sentenza 12 settembre 2023, n. 515, sez. I

Autorizzazione paesaggistica - Manufatto creato al posto dell'abitazione danneggiata dal sisma.

In applicazione del disposto dell'art. 167 del d.lgs. n. 42 del 2004, la sanatoria, sotto il profilo paesaggistico, è consentita solo allorquando le opere, realizzate in difetto di preventiva autorizzazione o in difformità da essa, non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

(Nel caso in esame, emerge dagli atti di causa che l'immobile di cui si controverte è stato realizzato dall'odierna ricorrente su un proprio terreno agricolo per soddisfare esigenze abitative proprie e della propria famiglia stante l'inagibilità della propria abitazione a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia nell'ottobre del 2016. È pacifico che l'immobile sia stato realizzato in zona paesaggisticamente vincolata in assenza di previa autorizzazione paesaggistica - ovvero a seguito dell'istanza ai sensi dell'art. 146 d.lgs. n. 42 del 2004 ma senza attendere l'esito del procedimento - mentre risultano contestate dalla difesa comunale e non provate le affermazioni di parte ricorrente circa la corrispondenza del sedime di quanto realizzato con un precedente annesso agricolo crollato a causa del sisma).

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza 18 luglio 2023, n. 20907, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - APERTURA (DICHIARAZIONE) DI FALLIMENTO - IMPRESE SOGGETTE - SOCIETA' - Prova dell'insussistenza dei requisiti dimensionali da parte della società debitrice - Utilizzabilità della documentazione relativa all'andamento del trust liquidatorio costituito dalla stessa società - Esclusione.

In tema di dichiarazione di fallimento, l'alterità fra la società e il trust liquidatorio da essa istituito esclude che la prova dell'insussistenza dei requisiti dimensionali ex art. 1, comma 2, l.fall. possa essere resa dalla prima mediante documentazione concernente l'andamento contabile ed economico del patrimonio segregato.

IPOTECA

Cassazione, ordinanza 26 luglio 2023, n. 22534, sez. I civile

RESPONSABILITA' PATRIMONIALE - CAUSE DI PRELAZIONE - IPOTECA - ISCRIZIONE - FORMALITA' - OMISSIONI ED INESATTEZZE - Costituzione dell'ipoteca - Nota di iscrizione - Errori incidenti su elementi essenziali o secondari - Conseguenze - Distorsione fra nota di iscrizione e titolo - Conseguenze - Fattispecie.

In tema di costituzione dell'ipoteca, i soli errori della nota di iscrizione suscettibili di comportare l'invalidità ex art. 2841 c.c. dell'iscrizione ipotecaria, non ovviabili con lo strumento della rettifica, sono quelli che inducono incertezza su elementi essenziali quali l'identità del debitore e del creditore, l'ammontare del credito o l'identificazione del bene dato in garanzia, palesandosi l'omissione o l'incertezza in ordine agli altri aspetti emendabile con lo strumento anzidetto.

(Nella specie, la S.C. in accoglimento del ricorso ha escluso che l'indicazione del diritto reale oggetto di garanzia, comunque risultante dal titolo, rientrasse tra gli elementi previsti dall'art. 2839 c.c. e che la sua mancanza implicasse la nullità della nota o la necessità della rettifica).

NOTARIATO

Cassazione, ordinanza 13 settembre 2023, n. 26493, sez. III civile

NOTARIATO - RESPONSABILITA' PROFESSIONALE - Stipulazione di mutuo ipotecario - Identificazione del mutuatario fondata anche sulla corrispondenza dei dati identificativi della persona con quelli riportati nella documentazione dell'istruttoria effettuata dalla banca - Concorso colposo della banca nella causazione del danno - Sussistenza - Ragioni.

In tema di responsabilità professionale, ove il notaio, nella stipulazione di un contratto di mutuo ipotecario, abbia proceduto all'identificazione della persona del mutuatario, poi risultata inesistente, fondandosi anche sulla corrispondenza tra i dati risultanti dal documento di identità esibito dalla parte con quelli riportati nella documentazione dell'istruttoria effettuata dalla banca, è configurabile il concorso colposo dell'istituto di credito in ordine alla causazione del danno, per avere fornito al professionista un ulteriore elemento di convincimento circa l'effettiva identità del mutuatario, trasmettendogli la delibera di concessione del mutuo indicante come destinatario la persona inesistente.

Cassazione, ordinanza 13 settembre 2023, n. 26448, sez. III civile

NOTARIATO - RESPONSABILITA' PROFESSIONALE - Atto stipulato da persona dichiarata fallita - Omesso accertamento di tale qualità da parte del notaio rogante - Responsabilità del notaio - Sussistenza - Impossibilità del relativo accertamento - Onere probatorio - A carico del professionista.

Il notaio, avendo l'obbligo di accertare la capacità legale di contrarre delle parti dell'atto rogando, è responsabile del danno patito dall'acquirente di un immobile venduto da persona già dichiarata fallita al momento della stipula, a meno che non dimostri che nemmeno con l'uso della diligenza professionale da lui esigibile avrebbe potuto accettare l'esistenza della sentenza dichiarativa di fallimento.

Cassazione, ordinanza 2 agosto 2023, n. 23600, sez. II civile

NOTARIATO - RESPONSABILITA' PROFESSIONALE - Notaio - Obbligo di consiglio alle parti - Correttezza e buona fede nell'adempimento dell'incarico professionale - Obbligo di chiarimento - Solo rispetto alle clausole ambigue - Esclusione - Anche sugli effetti pratici dell'atto - Fattispecie in tema di omessa informazione circa l'operatività di un accolto esterno liberatorio di un mutuo immobiliare quale prezzo della compravendita.

L'obbligo di consiglio alle parti, gravante sul notaio e derivante dagli obblighi di correttezza e buona fede oggettiva nell'esecuzione del contratto, quali criteri determinativi ed integrativi della prestazione contrattuale, non si esaurisce nell'obbligo di chiarimento rispetto alle clausole di contenuto ambiguo presenti nell'atto rogato, ed impone al notaio di dare in ogni caso informazioni ai clienti sugli effetti e sul risultato pratico dell'atto rogato e sulla corrispondenza di essi alla volontà manifestata dalle parti, dovendo il notaio garantire l'attitudine

dell'atto ad assicurare il conseguimento del suo scopo tipico e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto.

(In applicazione del principio la Corte, in relazione al rogito di una compravendita immobiliare con accolto da parte del compratore delle residue rate del mutuo ipotecario stipulato dalla parte venditrice e contestuale rilascio di quietanza di saldo del prezzo e rinuncia all'ipoteca legale, ha ritenuto configurabile l'obbligo del notaio di informare il venditore circa l'effetto non liberatorio di tale accolto, nonostante che il contratto riproducesse la disposizione del capitolato di mutuo che prevedeva la necessità di un'espressa dichiarazione dell'istituto di credito mutuante ai fini della liberazione del debitore originario).

Cassazione, ordinanza 18 luglio 2023, n. 20794, sez. III civile

NOTARIATO - RESPONSABILITA' PROFESSIONALE - Relazione preordinata alla stipula di un mutuo ipotecario - Obblighi del notaio - Individuazione dell'esatta entità del diritto del concedente - Inclusione - Fattispecie.

Il notaio, incaricato da una banca di redigere una relazione finalizzata all'erogazione di un mutuo ipotecario, ha l'obbligo di individuare, nell'ambito dell'indagine in ordine alla libertà e disponibilità del bene dato in garanzia, l'esatta entità del diritto spettante al mutuatario sull'immobile.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, in relazione ai danni occorsi alla banca mutuante per l'avvio di un'infruttuosa espropriazione forzata dell'immobile ipotecato, aveva ravvisato la responsabilità del notaio per avere erroneamente attestato, nella relazione preliminare al mutuo, l'esclusiva titolarità, in capo al mutuatario, del bene, poi rivelatosi, invece, in comproprietà con altri soggetti).

SIMULAZIONE

*** Cassazione, ordinanza 27 settembre 2023, n. 27431, sez. II civile**

SUCCESSIONI - Futuri legittimari - Opposizione stragiudiziale alla donazione - Azione contro gli aventi causa dai donatari soggetti a riduzione - Azione di simulazione - Non finalizzata all'esercizio dell'azione di riduzione - Finalizzata a notifica e trascrizione dell'atto di opposizione - Preordinato alla sospensione del termine per l'eventuale proposizione della domanda di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti - Sussiste.

Non si tratta di proporre un'azione di simulazione direttamente finalizzata all'esercizio dell'azione di riduzione, che presuppone l'apertura della successione dell'alienante, bensì di notificare - e trascrivere - l'atto di opposizione previsto dell'art. 563 c.c., comma 4. L'effetto della novella del 2005, con le modifiche apportate all'art. 563 c.c., è infatti stato quello di far ritenere ammissibile l'esercizio dell'azione di simulazione da parte dei futuri legittimari, allorquando la successione non si è ancora aperta, conclusione questa evidentemente innovativa rispetto al precedente orientamento giurisprudenziale che riteneva inammissibile un'azione siffatta.

Alla luce dell'introduzione del diritto di opposizione in favore del coniuge e dei parenti in linea retta del donante, che deve reputarsi ammissibile un'azione di simulazione, non in quanto direttamente finalizzata all'esercizio dell'azione di riduzione, ma al diverso fine di notificare - e poi trascrivere - l'atto di opposizione previsto dal richiamato art. 563 c.c., comma 4, che è preordinato alla sospensione del termine per l'eventuale proposizione della domanda di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti, e non richiede, quindi, l'accertamento anche dell'effettiva lesione delle ragioni del legittimario, il cui riscontro presuppone l'apertura della successione e la possibilità quindi di individuare la quota di riserva all'esito delle operazioni di riunione fittizia.

SOCIETA' DI CAPITALI

Cassazione, sentenza 25 luglio 2023, n. 22375, sez. I civile

SOCIETA' - DI CAPITALI - Clausola "roulette russa" - Inserita nei patti parasociali - Applicabilità del principio di equa valorizzazione delle azioni - Esclusione - Fondamento.

Alla clausola cd. "russian roulette", contenuta in un patto parasociale, non è applicabile analogicamente il principio di equa valorizzazione delle azioni, previsto, in caso di recesso del socio, dall'art. 2437 ter c.c., e in caso di riscatto delle azioni, dall'art. 2437 sexies c.c., in quanto detta clausola non costituisce in stato di soggezione il socio obblato rispetto a quello che la attiva, ma lascia al primo la facoltà di acquistare, allo stesso prezzo, la partecipazione del socio proponente.

SOCIETA' - DI CAPITALI - Patti parasociali - Clausola "roulette russa" - Validità - Interesse di entrambi i soci - Sussistenza.

La clausola cd. "russian roulette", contenuta in un patto parasociale, è valida, in quanto soddisfa l'interesse dei soci paciscenti ad evitare la possibile paralisi del funzionamento dell'assemblea derivante dalla contrapposizione del loro paritetico peso nell'esercizio del diritto di voto, sicché deve negarsi che la determinazione del suo contenuto sia rimessa all'unilaterale arbitrio di un socio a danno dell'altro.

SOCIETA' DI PERSONE FISICHE

Cassazione, sentenza 9 agosto 2023, n. 24246, sez. II civile

SOCIETA' - DI PERSONE FISICHE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SOCIETA' SEMPLICE - SCIOLIMENTO - LIQUIDAZIONE - Cancellazione dal registro delle imprese - Estinzione della società - Mere pretese o crediti illiquidi - Trasferimento ai soci - Esclusione - Fondamento.

L'estinzione di una società di persone conseguente alla sua cancellazione dal registro delle imprese determina un fenomeno di tipo successorio in virtù del quale sono trasferiti ai soci esclusivamente le obbligazioni ancora inadempinte ed i beni o i diritti non compresi nel bilancio finale di liquidazione, con esclusione, invece, delle mere pretese, ancorché azionabili in giudizio e dei crediti ancora incerti o illiquidi necessitanti dell'accertamento giudiziale non concluso, il cui mancato espletamento da parte del liquidatore consente, quindi, di ritenere che la società vi abbia implicitamente rinunciato, con la conseguenza che gli ex soci non hanno la legittimazione a farli valere in giudizio.

SUCCESSIONI

Cassazione, ordinanza 2 agosto 2023, n. 23616, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - EFFETTI DEL CONTRATTO - DIVIETO DI ALIENAZIONE - Attribuzione patrimoniale testamentaria - Onere - Obbligo di destinazione perpetua - Nullità - Fondamento - Fattispecie.

L'attribuzione patrimoniale testamentaria di un bene con vincolo perpetuo di destinazione imposto dal disponente con clausola modale, è nulla per violazione dell'art. 1379 c.c., risultando eccessivamente compromesso il diritto di proprietà dell'onerato, i cui poteri dispositivi sul bene - destinato a circolare, a pena di inadempimento, con il medesimo vincolo - risultano sostanzialmente sterilizzati "sine die".

(In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto valido, perché predeterminato nel tempo, il vincolo di attribuzione testamentaria della proprietà di un immobile in favore di un Comune, alla condizione di mantenimento per almeno sessanta anni della destinazione del complesso immobiliare ad uso di piscina e di palestra per la collettività).

Cassazione, ordinanza 28 luglio 2023, n. 23036, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - DIRITTI RISERVATI AI LEGITTIMARI - Azione di riduzione di disposizione testamentaria - Rinuncia - Arricchimento nel patrimonio della figlia beneficiata nominata erede universale - Natura di donazione indiretta - Sussistenza - Condizioni.

La rinuncia del coniuge all'azione di riduzione delle disposizioni testamentarie lesive della quota di legittima può comportare un arricchimento nel patrimonio della figlia beneficiata, nominata erede universale, tale da integrare gli estremi di una donazione indiretta, se corra un nesso di causalità diretta tra donazione e

arricchimento.

TRIBUTI

* Cassazione, ordinanza 17 ottobre 2023, n. 28850, sez. V

Opzione per la rideterminazione del valore di acquisto di terreni edificabili- Versamento imposta sostitutiva - Rimborso negato.

Sulla revocabilità o rinunciabilità, da parte del contribuente, della rivalutazione (di partecipazioni societarie o terreni edificabili), l'orientamento interpretativo consolidato che è emerso - al quale si intende dare seguito - è nel senso di precludere al contribuente la possibilità di far venir meno (ottenendo il rimborso delle rate versate ovvero sottraendosi al versamento di quelle ancora dovute) gli effetti della rivalutazione esperita. In tal senso si è espressa Cass. n. 29594 del 2018 che, richiamando precedenti pronunce di questa Corte, ha riassunto i passaggi fondamentali del predetto orientamento affermando che: - l'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto della partecipazione costituisce manifestazione unilaterale di volontà e non si risolve, pertanto, in mera enunciazione di un fatto o in dichiarazione di scienza (tanto che la disposizione in esame non richiede, per il suo perfezionamento, l'inserimento in dichiarazione, quanto la redazione di perizia giurata ed il versamento dell'imposta sostitutiva); - proprio perché espressione di volontà negoziale, sono a tale opzione applicabili non già i principi generali sulla emendabilità dell'errore in dichiarazione, bensì quelli sulla normale irretrattabilità della manifestazione di volontà negoziale unilaterale pervenuta a conoscenza della controparte (artt. 1324, 1334 c.c.); - tale conoscenza, nel caso di specie, si realizza con il versamento per intero dell'imposta sostitutiva del 4% ovvero con il versamento della prima delle tre rate previste alternativamente dalla legge, secondo un regime di consolidamento dell'obbligazione tributaria di portata generale, perché di norma applicabile (salvo diversa previsione di legge, qui mancante) alla materia agevolativa e di condono; - è proprio per effetto di tale perfezionamento che, come osservato dalla Circolare AE 35/E/2004, il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto della partecipazione ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67 del T.U.I.R., tanto che il contribuente che abbia effettuato il versamento dell'imposta dovuta, ovvero di una o più rate della stessa, non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata, né ad essere esentato dai versamenti successivi, quand'anche egli non tenga poi conto, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni, del valore così rideterminato; - in conseguenza del perfezionamento della fattispecie rivalutativa, il contribuente inadempiente non ha diritto al rimborso della rata versata e, inoltre, è assoggettato (salve le disposizioni relative al cosiddetto 'ravvedimento operoso di cui al D.lgs. n. 472 del 1997, art. 13) al pagamento delle rate successive, i cui importi debbono essere iscritti a ruolo ai sensi del D.P.R. n.602 del 1973, artt. 10 segg." (Cfr. Cass., VI, n. 26186/2022, idem V, n. 41953/2021; V, n. 19215/2017); - né si verte in tema di errore meramente dichiarativo o di vizio della volontà essenziale e riconoscibile, quanto piuttosto di un ripensamento di parte contribuente in ragione di un successivo orientamento giurisprudenziale (quindi, al più, di errore di diritto).

* Cassazione, ordinanza 19 ottobre 2023, n. 29151, sez. V

Cessione di azienda - Determinazione plusvalenza tassabile.

Nell'ipotesi di cessione a titolo oneroso, concorre a formare la plusvalenza la differenza tra il corrispettivo conseguito e il costo non ammortizzato dei beni, ivi compreso il valore fiscale dell'avviamento nel caso di trasferimento d'azienda. In altri termini, l'avviamento, al pari degli altri beni che compongono l'azienda, assume rilevanza nella determinazione della plusvalenza, concorrendo a determinarla in misura pari al residuo valore fiscale. Sul punto, questa Corte ha già affermato che "in tema di determinazione delle plusvalenze conseguenti alla cessione a titolo oneroso di azienda o di ramo d'azienda, ai sensi del D.P.R. n. 917 del 1986, art. 86, comma 2, il valore d'avviamento, che sia iscritto nell'attivo di bilancio e per il quale sia in atto la deduzione per quote d'ammortamento, va individuato nella differenza tra il corrispettivo conseguito, al netto degli oneri accessori di diretta imputazione, e il costo non ancora ammortizzato" (Cass. n. 21124/2020).

Inoltre, come questa Corte ha avuto modo di precisare, "in tema di imposte sui redditi, la norma di

interpretazione autentica di cui al D.lgs. n. 147 del 2015, art. 5, comma 3, avente efficacia retroattiva, esclude che l'Amministrazione finanziaria possa determinare, in via induttiva, la plusvalenza realizzata dalla cessione di immobili e di aziende solo sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria o catastale, dovendo l'Ufficio individuare ulteriori indizi, gravi, precisi e concordanti, che supportino l'accertamento del maggior corrispettivo rispetto a quanto dichiarato dal contribuente, su cui grava la prova contraria" (Cass. n. 12131/2019).

Infine, anche il criterio in base al quale è stata attribuita l'intera plusvalenza dell'immobile alla contribuente, che ne è proprietaria al cinquanta per cento, non appare corretto, né adeguatamente giustificato. In particolare, come rilevato dalla contribuente, l'aver calcolato le quote di ammortamento dell'immobile sull'intero poteva al più dare luogo ad un recupero a tassazione degli ammortamenti erroneamente effettuati, ma non può giustificare la determinazione della plusvalenza.

* Cassazione, sentenza 25 ottobre 2023, n. 29663, sez. V

Agevolazioni "prima casa" - Dichiarazione svolgimento attività lavorativa - Termine triennale di accertamento.

Come è stato precisato da questa Corte, "in tema d'imposta di registro, sebbene ciò non sia espressamente richiesto dall'art. 1, nota II bis, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 , l'agevolazione per la prima casa è subordinata alla dichiarazione del contribuente, nell'atto di acquisto, di svolgere la propria attività lavorativa nel comune dove è ubicato l'immobile (requisito alternativo a quello del trasferimento della residenza anagrafica nello stesso entro diciotto mesi), poiché le agevolazioni sono generalmente condizionate ad una dichiarazione di volontà dell'avente diritto di avvalersene e, peraltro, l'Amministrazione finanziaria deve poter verificare la sussistenza dei presupposti del beneficio provvisoriamente riconosciuto" (Cass. n. 24542/2020; Cass. n. 6501/2018). Ed il contribuente, nella specie, ha dedotto di aver reso detta dichiarazione. Pertanto, l'Agenzia delle Entrate, cui spettava di verificare la spettanza dell'agevolazione richiesta, disponeva del termine triennale di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 2, valevole anche ai fini delle imposte ipotecarie e catastali in forza del disposto di cui al D.lgs. n. 374 del 1990, art. 213, a decorrere dalla data (30/10/2007) della richiesta di registrazione dell'atto di compravendita, essendo sin da subito in condizione di verificare la sussistenza dei presupposti agevolativi.

* Cassazione, sentenza 25 ottobre 2023, n. 29618, sez. V

Imposta di registro- Notificazione avviso di liquidazione al notaio - Preclusa possibilità di richiedere il rimborso dell'imposta versata dal notaio.

La questione deve essere risolta in base a quanto già più volte statuito da questa Corte: "In tema di imposta di registro, è legittima la notificazione dell'avviso di liquidazione dell'imposta effettuata dall'Amministrazione finanziaria nei confronti del notaio che ha registrato l'atto, poiché lo stesso, ai sensi del D.P.R. n. 26 aprile 1986, n. 131, art. 57, è obbligato al relativo pagamento in solido con i soggetti nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, mentre l'Amministrazione ha la facoltà di scegliere l'obbligato al quale rivolgersi, senza essere tenuta a notificare l'avviso anche agli altri. Il pagamento effettuato dal notaio comporta, inoltre, la definizione del rapporto tributario anche nei confronti dei già menzionati soggetti, i quali non possono chiedere il rimborso dell'imposta, dovendosi presumere che siano stati informati della notifica ed abbiano deciso di non impugnare l'avviso di liquidazione, ma, eventualmente, hanno titolo per far valere le proprie ragioni opponendosi all'azione di regresso o di rivalsa del coobbligato adempiente" (v. Cass. 7 marzo 2023, n. 6864; Cass. n. 15005/14, Cass. n. 4047/07 ed altre).

* Cassazione, sentenza 26 ottobre 2023, n. 29687, sez. V

Assegnazione beni da parte di società cooperativa- Art. 66, comma 6-bis, D.L. n. 331 del 1993 - Esclusa abrogazione implicita -Ultimazione lavori.

A seguito delle modifiche apportate al regime delle esenzioni IVA, in assenza di un esplicito intervento di modifica dell'art. 66, comma 6-bis, D.L. n. 331 del 1993, la disciplina agevolativa continua ad avere piena

attuazione, a prescindere del nuovo regime IVA cui è soggetto l'atto di trasferimento dalle cooperative edilizie ai soci. Né può prospettarsi una interpretazione della norma che, risolvendosi nell'applicazione del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 40, implicherebbe una abrogazione implicita del D.L. n. 331 del 1993, art. 66, comma 6-bis. Una simile soluzione ermeneutica non appare percorribile, atteso che non sussiste alcuna radicale incompatibilità tra l'originario assetto normativo e quello scaturente dalla modifica del regime delle esenzioni IVA, essendosi semplicemente determinato un regime fiscale ancor più favorevole per gli atti compiuti dalle cooperative edilizie, senza da ciò derivarne una incompatibilità assoluta tra le norme, con implicito effetto abrogativo della disciplina anteriore.

Peraltro, non vi è dubbio che occorra ancorare il requisito della ultimazione dei lavori ad un dato certo ed inoppugnabile e questo non può che trarsi dalla dichiarazione fatta ad un organo pubblico da parte di un soggetto all'uopo qualificato (un progettista o un tecnico abilitato), che rilascia un certificato di collaudo finale, con cui si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. L'atto di pre-assegnaione, che consente al socio assegnatario di entrare nel possesso dell'immobile, non può essere assimilato alla effettiva ultimazione dei lavori che richiede, necessariamente, non solo la piena attitudine dell'immobile alla concreta giuridica abitabilità da parte di persone, ma anche il funzionamento dei servizi comuni. In tal senso, risulta corretto collegare l'assegnazione del singolo alloggio al completamento dell'intera costruzione e identificare la data di ultimazione dei lavori in quella dichiarata dal tecnico abilitato al Comune di appartenenza (così Cass. 10 maggio 2021, n. 26884).

*** Cassazione, sentenza 26 ottobre 2023, n. 29676, sez. V**

Trasferimento immobili in costruzione in favore di società di leasing nella disponibilità della utilizzatrice- Imposte ipotecaria e catastale.

Questa Corte ha affermato che "In tema d'imposte ipotecarie e catastali, a seguito delle innovazioni apportate al D.lgs. n. 347 del 1990 dalla disciplina introdotta dal D.L. n. 223 del 2006, art. 35, comma 10-bis, lett. a), conv., con modif., dalla L. n. 248 del 2006, tali imposte devono essere applicate in misura proporzionale anche se relative al trasferimento di beni immobili strumentali ed indipendentemente dall'assoggettamento di questi ultimi ad IVA" (Cass. 13 luglio 2017, n. 17284; Cass., 24 febbraio 2020, n. 4861). In fattispecie analoga a quella che occupa, si è affermato che risultando gli immobili oggetto del trasferimento in favore della società di leasing e da questa posti nella disponibilità della utilizzatrice, benché ancora in corso di costruzione, rivestire carattere strumentale per l'utilizzatrice stessa, doveva essere cassata la sentenza impugnata "avendo escluso la strumentalità dei beni unicamente in quanto "immobili in costruzione"" (Cass. 12 luglio 2022, 22042). Si è del resto specificato che "qualora si ritenesse che qualsiasi cessione di bene strumentale non ultimato andasse esente da IVA, anche nel caso in cui l'acquirente fosse il consumatore finale, si legittimerebbero operazioni elusive che non si giustificano alla luce di quella che deve intendersi come la "ratio" della norma, volta ad assoggettare ad IVA le cessioni di beni strumentali non ultimati che avvengono nell'ambito del circuito produttivo e non sono poste in essere a favore del consumatore finale" (così la sentenza n. 23499 del 2016).

*** Cassazione, ordinanza 27 ottobre 2023, n. 29955, sez. V**

Decreto di omologa di concordato fallimentare- intervento di terzo assuntore- Imposta di registro in misura proporzionale- accolto debiti collegato alla cessione - Esclusione dalla base imponibile.

In tema d'imposta di registro, al decreto di omologa del concordato fallimentare, con intervento di terzo assuntore, deve essere applicato il criterio di tassazione correlato all'art. 8, lett. a), della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, con commisurazione dell'imposta in misura proporzionale al valore dei beni e dei diritti fallimentari trasferiti, con esclusione, dalla base imponibile, del contestuale accolto dei debiti collegato a detta cessione dei beni fallimentari e con applicazione delle differenti aliquote a seconda delle componenti dell'attivo fallimentare.

VENDITA

Cassazione, ordinanza 1 agosto 2023, n. 23394, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITA' - NULLITA' DEL CONTRATTO - Compravendita di edificio realizzato ante 1967 - Dichiarazione dell'alienante della sua preesistenza alla detta data - Sufficienza ai fini della validità del contratto - Sussistenza - Mendace dichiarazione dell'alienante circa la inesistenza di interventi ampliativi, successivi al 1967, necessitanti di titolo autorizzatorio - Irrilevanza ai fini della validità dell'atto.

In caso di compravendita di edificio realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, ai fini della validità del negozio traslativo è richiesta soltanto la sussistenza della dichiarazione dell'alienante della costruzione dell'immobile anteriormente alla data innanzi indicata, essendo irrilevante, ai fini della validità dell'atto, sia la presenza di modifiche edilizie realizzate successivamente e non autorizzate, sia la falsità della dichiarazione del venditore circa l'assenza di interventi richiedenti titolo abilitativo.