

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 37/2023

[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 dai siti della Corte di Cassazione).

CONTRATTO PRELIMINARE

Cassazione, ordinanza interlocutoria 15 settembre 2023, n. 26643, sez. II civile

VENDITA - Risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promissario acquirente - Conseguenze per il promissario acquirente detentore della cosa promessa - Caparra - Danno per detenzione senza titolo - Cumulabilità.

In tema di risoluzione del contratto preliminare con effetti anticipati, la Sezione Seconda civile ha disposto la trattazione della causa in pubblica udienza, attesa la particolare rilevanza della questione relativa alla possibilità, in caso di inadempimento del promissario acquirente, di cumulare il danno di cui alla penale contrattuale con quello causato dalla detenzione senza titolo dell'immobile.

DONAZIONE

*** Cassazione, ordinanza 6 ottobre 2023, n. 28202, sez. II civile**

PROPRIETÀ - Usufrutto - Miglioramenti - Donazione della nuda proprietà - Riserva di usufrutto per sé e per il coniuge - Valore del bene donato - Nuda proprietà - Corrispondenza.

Qualora il donante abbia donato la nuda proprietà di un bene, riservandosi l'usufrutto per sé e per il coniuge, vita natural durante e con reciproco diritto di accrescimento (c.d. usufrutto congiuntivo), se il coniuge sopravvive al donante, il valore del bene donato corrisponde alla sola nuda proprietà.

EDILIZIA

*** Cassazione, ordinanza 9 ottobre 2023, n. 28256, sez. II civile**

EDILIZIA E URBANISTICA - Alloggi in regime di edilizia agevolata - Vendita - Subordinazione dell'effetto traslativo - Alla definitiva approvazione comunale delle tariffe - Inadempimento imputabile al promittente alienante - Non sussiste.

In tema di vendita di alloggi in regime di edilizia agevolata, la subordinazione dell'effetto traslativo alla

definitiva approvazione comunale delle tariffe di determinazione dei prezzi di cessione, secondo le prescrizioni del contratto preliminare che ad esse rinviano, non costituisce inadempimento imputabile al promittente alienante.

EDILIZIA (PENALE)

Cassazione, sentenza 4 settembre 2023, n. 36580, sez. III penale

EDILIZIA - Abuso edilizio realizzato in area sottoposta a vincolo paesaggistico - Richiesta di condono - Parere della soprintendenza - Procedimento - Differenze rispetto al procedimento previsto per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica preventiva - Indicazione - Ragioni.

In tema di reati edilizi, nel caso in cui l'abuso risulti realizzato in area sottoposta a vincolo paesaggistico, il procedimento amministrativo per il rilascio del provvedimento autorizzativo in sanatoria, in ragione della già avvenuta commissione dell'illecito penale, è disciplinato con maggior rigore, prevedendosi che la soprintendenza, per la formulazione del parere di sua competenza, prescritto dall'art. 32, comma 1, legge 28 febbraio 1985, n. 47, fruisca di uno "spatium deliberandi" più ampio di quello assegnatole dall'art. 146 d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica preventiva (180 giorni, anziché 45) e che l'infruttuoso decorso di detto termine valga quale silenzio-rifiuto, impugnabile innanzi al giudice amministrativo.

Cassazione, sentenza 25 luglio 2023, n. 32084, sez. III penale

EDILIZIA - Lottizzazione abusiva - Approvazione dei frazionamenti catastali da parte dell'Agenzia del Territorio - Rilevanza ai fini della prova della buona fede o della scusabilità dell'ignoranza della legge penale - Esclusione - Ragioni.

In tema di lottizzazione abusiva, l'approvazione dei frazionamenti catastali da parte dell'Agenzia del Territorio non rileva ai fini della prova della buona fede dell'imputato ovvero della scusabilità dell'ignoranza della legge penale, in quanto l'accertamento condotto dall'ufficio tecnico erariale non ha ad oggetto la conformità urbanistica dell'operazione sottesa al frazionamento.

EDILIZIA - Lottizzazione abusiva "mista" - Unicità o pluralità dei reati - Parametro di valutazione - Natura e caratteristiche dell'area complessivamente interessata dagli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia - Conseguenze.

In tema di lottizzazione abusiva "mista", per valutare l'unicità o la pluralità dei reati è necessario considerare la natura oggettiva e le caratteristiche dell'area complessivamente interessata dagli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia, sicché, nel caso in cui lo stesso lotto di terreno sia stato oggetto di plurime attività illecite, quali frazionamenti, accorpamenti, realizzazione di opere edilizie, è configurabile un unico reato, pur se le diverse condotte siano state poste in essere da soggetti diversi, in tempi diversi e senza previo concerto.

ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE

Cassazione, ordinanza 19 settembre 2023, n. 26824, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO - Proroga del termine per il versamento del prezzo - Onere di proporre opposizione agli atti esecutivi - Decorrenza del termine dal decreto di trasferimento - Esclusione - Fondamento.

In tema di espropriazione immobiliare, il termine per proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il provvedimento del giudice dell'esecuzione che, su richiesta dell'aggiudicatario, abbia prorogato il termine per il

versamento del prezzo decorre dall'adozione del provvedimento stesso ovvero dal rigetto dell'istanza per la sua revoca e non dall'emissione del decreto di trasferimento, in quanto non può essere invocata la nullità dell'atto susseguente se non è stato fatto valere il vizio dell'atto presupposto, salvo che l'opponente abbia incolpevolmente ignorato l'esistenza di quest'ultimo.

Cassazione, ordinanza 21 agosto 2023, n. 24913, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - TRASFERIMENTO - Vendita - Sospensione - Prezzo notevolmente inferiore a quello giusto - Condizioni.

Il potere di sospendere la vendita, attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 19-bis della l. n. 203 del 1991) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione, in ragione del fatto che il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto, può essere esercitato allorquando: a) si verifichino fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione.

Cassazione, ordinanza 7 agosto 2023, n. 23971, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - ASSEGNAZIONE - VALORE MINIMO - Prezzo di assegnazione o valore del bene assegnato - Determinazione da parte del giudice dell'esecuzione - Necessità - Valore eccedente il credito dell'assegnatario - Conseguenze.

In tema di espropriazione forzata, il prezzo di assegnazione, coincidente con il valore del bene assegnato, e l'eventuale differenza tra questo ed il credito dell'assegnatario, da versare e attribuire al debitore, devono essere sempre stabiliti dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di assegnazione, anche con implicito rinvio alla stima dell'ufficiale giudiziario in sede di pignoramento, non potendo ammettersi la loro determinazione in un momento successivo da parte del giudice del merito, attesa la natura dell'opposizione ex art. 617 c.p.c., limitata alla sola verifica della legittimità dell'atto o del provvedimento esecutivo impugnato.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza 28 agosto 2023, n. 25361, sez. III civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - EFFETTI - SUGLI ATTI PREGIUDIZIEVOLI AI CREDITORI (RAPPORTI CON L'AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA) - AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA - Costituzione del fondo patrimoniale - Fallimento del costituente - Azione revocatoria ordinaria proposta dal curatore - Ammissibilità.

La costituzione del fondo patrimoniale effettuata dall'imprenditore successivamente fallito può essere dichiarata inefficace nei confronti della massa per mezzo dell'azione revocatoria ordinaria, proposta dal curatore a norma dell'art. 2901 c.c., espressamente richiamato dall'art. 66 l.fall.

NOTARIATO

Cassazione, ordinanza 13 settembre 2023, n. 26419, sez. III civile

NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Accettazione eredità con beneficio di inventario - Conferimento di incarico al notaio - Contenuto - Redazione dell'inventario - Esclusione - Fondamento.

Il conferimento al notaio dell'incarico di ricevere l'accettazione di eredità con beneficio di inventario non comprende automaticamente quello di redigere l'inventario, trattandosi di due atti diversi che devono costituire oggetto di distinti specifici incarichi.

PROFESSIONISTI

Cassazione, ordinanza 10 agosto 2023, n. 24460, sez. II civile

PROFESSIONISTI - ORDINI PROFESSIONALI - Codici deontologici predisposti da ordini o collegi professionali - Illecito disciplinare - Principio di stretta tipicità dell'illecito - Esclusione - Enunciazione dei doveri fondamentali - Sufficienza - Fattispecie.

In tema di illecito disciplinare dei professionisti, non trova applicazione il principio di stretta tipicità dell'illecito proprio del diritto penale, sicché non è prevista una tassativa elencazione dei comportamenti vietati, ma solo l'enunciazione dei doveri fondamentali la cui concretizzazione è affidata all'autonomia dell'ordine professionale.

(In applicazione del principio, la S.C. ha dichiarato legittima la sanzione inflitta ad un geometra dal consiglio di disciplina per violazione dell'art. 11 del regolamento generale della professione di geometra, integrando l'omesso e reiterato versamento dei contributi in un consistente arco temporale, una violazione dell'etica professionale e, dunque, "gli abusi e le mancanze" di cui all'art. 11 cit.).

REVOCATORIA

*** Cassazione, ordinanza 6 ottobre 2023, n. 28141, sez. III civile**

Nozione di credito nell'azione revocatoria ordinaria - Tutela dei creditori eventuali - Conservazione della garanzia generica sul patrimonio del debitore.

In tema di azione revocatoria ordinaria, l'art. 2901 c.c. accoglie una nozione lata di credito, comprensiva della ragione o aspettativa, con conseguente irrilevanza della certezza del fondamento dei relativi fatti constitutivi, coerentemente con la funzione propria dell'azione, la quale non persegue scopi specificamente restitutori, bensì mira a conservare la garanzia generica sul patrimonio del debitore in favore di tutti i creditori, compresi quelli meramente eventuali.

Cassazione, ordinanza interlocutoria 5 settembre 2023, n. 25954, sez. III civile

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - Azione revocatoria - Adempimento di un debito scaduto - Eccezione - Decadenza.

La Sezione Terza civile ha disposto la trattazione della causa in pubblica udienza, attesa la valenza nomofilattica della questione relativa alla natura (e alla conseguente soggezione a termini di decadenza) dell'eccezione ex art. 2901, comma 3, c.c.

SERVITÙ

Cassazione, ordinanza interlocutoria 7 settembre 2023, n. 26065, sez. II civile

DIRITTI REALI - Costituzione di servitù di passaggio esclusivo - Ammissibilità - Successiva costituzione di servitù di passaggio a favore di terzi - Vincolo di destinazione - Art. 1379 c.c. - Violazione.

In tema di servitù, la Sezione Seconda civile ha disposto la trattazione della causa in pubblica udienza, attesa la particolare rilevanza della questione relativa all'ammissibilità (o inammissibilità) della costituzione di una servitù di passaggio c.d. di "uso esclusivo" (qualificantesi come "servitù personale od irregolare"), con riferimento, peraltro, all'imposizione del vincolo di destinazione e all'ambito di applicabilità dell'art. 1379 c.c.

SOCIETÀ DI CAPITALI

*** Cassazione, ordinanza 6 ottobre 2023, n. 28148, sez. I civile**

SOCIETÀ - Società di capitali - Divieto di assistenza finanziaria - Nullità - Condizioni.

In tema di divieto di assistenza finanziaria della società di capitali per l'acquisto di azioni proprie, sono sempre affetti da nullità gli atti contrari a norme imperative dirette a tutelare interessi di carattere generale. E tali sono quelli dei terzi e dei creditori sociali a che le operazioni di assistenza finanziaria, in violazione dell'art. 2358 c.c., non abbiano a depauperare il patrimonio della società; esattamente come lo sono quelli di volta in volta presidiati dalle norme di tutela della regolarità dei mercati o della stabilità del sistema finanziario o bancario, o delle garanzie della scelta dei contraenti per la regolarità dei pubblici appalti.

SUCCESSIONI

*** Cassazione, ordinanza 5 ottobre 2023, n. 28043, sez. II civile**

Revocazione del testamento per sopravvenienza di un figlio - Esistenza di altri figli nel momento della predisposizione del testamento.

Il testamento redatto dal "de cuius" che, al momento della sua predisposizione, già avesse figli, dei quali fosse nota l'esistenza, non è soggetto a revocazione per il caso di successiva sopravvenienza di un altro figlio, ex art. 687 c.c., attesa la natura eccezionale - e, dunque, non suscettibile di applicazione analogica o estensiva - di tale disposizione, che contempla la diversa ipotesi in cui il testamento sia stato predisposto da chi non aveva o ignorava di aver figli o discendenti.

TRIBUTI

*** Cassazione, ordinanza 30 ottobre 2023, n. 30109, sez. V**

Opzione per rideterminazione valore partecipazioni - Versamento solo della prima rata dell'imposta sostitutiva - Revocabilità esclusa- Dinego rimborso.

In tema di imposta sostitutiva L. n. 448 del 2001, ex art. 5 la scelta del contribuente di optare, con il versamento anche solo della prima rata dell'imposta sostitutiva, per la rideterminazione del valore delle partecipazioni, costituisce atto unilaterale dichiarativo di volontà, che, giunto a conoscenza dell'Amministrazione finanziaria attraverso il pagamento, comporta l'effetto della rideterminazione del valore della partecipazione, sicché, in base ai principi generali di cui agli artt. 1324 e 1334 c.c. e ss., non può poi essere revocato per scelta unilaterale del contribuente, né dà diritto al rimborso di quanto versato (Cass. 21 febbraio 2020, n. 4659; Cass. 18 gennaio 2019, n. 1323; Cass. 24 agosto 2018, n. 21049; Cass. 20 febbraio 2015, n. 3410).

*** Cassazione, ordinanza 30 ottobre 2023, n. 30157, sez. V**

Rivalutazione partecipazioni- Versamento imposta sostitutiva- Donazione a terzo- Nuova rivalutazione da parte del donatario con versamento imposta sostitutiva - Diniego rimborso.

In ipotesi di rivalutazione di beni effettuata ai sensi della l. 448 del 2001, art. 5, e D.L. n. 203 del 2005, art. 11-quaterdecies, ove il contribuente, dopo aver scontato l'imposta sostitutiva ivi prevista, doni il bene ad un terzo, il quale proceda ad una nuova rivalutazione versando la relativa imposta, la cesura che così si determina nella titolarità del bene impedisce al donante di ottenere il rimborso delle somme da lui versate in ragione della precedente rivalutazione.

*** Cassazione, ordinanza 31 ottobre 2023, n. 30346, sez. V**

Cessione terreno con edificio da demolire e ricostruire - Esclusione da plusvalenza.

In tema di IRPEF, ai fini della tassazione separata, quali 'redditi diversi', delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra "edificato" e "non edificato" non ammette un "*tertium genus*", con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall'Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'Ufficio, in sede di riqualificazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni (Cass. sez. V, 21.2.2019, n. 5088).

*** Cassazione, ordinanza 3 novembre 2023, n. 30527, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Alienazione nel quinquennio - Riacquisto entro l'anno- Destinazione concreta ad abitazione principale assente.

In tema di agevolazioni "prima casa", deve darsi continuità all'orientamento secondo cui il contribuente che, entro cinque anni dall'acquisto di un immobile con i benefici "prima casa", lo trasferisca a titolo oneroso o gratuito, conserva detti benefici solo se entro un anno dall'alienazione dello stesso proceda all'acquisto di un altro immobile e lo destini concretamente a propria abitazione principale. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva escluso l'esistenza di un termine entro cui il contribuente, per non perdere i benefici "prima casa", doveva adibire ad abitazione principale l'immobile acquistato entro l'anno dal trasferimento di quello per il quale aveva frutto dei benefici). (Sez. 5, Sentenza n. 24457 del 08/08/2022).

*** Cassazione, ordinanza 3 novembre 2023, n. 30585, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Prepossidenza nel Comune di immobile adibito ad uso promiscuo - Esclusa inidoneità.

In tema di agevolazioni prima casa, ai sensi dell'art. 1, comma 4, e nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 - nel testo (applicabile "*ratione temporis*") introdotto dal D.L. n. 155 del 1993, art. 16 (conv., con modificazioni, nella L. n. 243 del 1993) - "l'idoneità" dell'abitazione pre-posseduta va valutata sia sotto il profilo oggettivo (effettiva inabitabilità), che sotto quello soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), nel senso che il beneficio trova applicazione anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a

soddisfare le esigenze abitative dell'interessato (Sez. 5, Sentenza n. 2565 del 02/02/2018, conf. Sez. 5, Ordinanza n. 19989 del 27/07/2018).

* Cassazione, ordinanza 3 novembre 2023, n. 30594, sez. V

Agevolazioni "prima casa" - Coniugi - Residenza familiare.

Posto che nella specie si verte in ipotesi di residenza familiare va, invero, rilevato che il principio di diritto enunciato da questa Corte, e più volte ribadito, è nel senso che, in tema di imposta di registro e dei relativi benefici per l'acquisto della prima casa, ai fini della fruizione degli stessi, il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile va riferito alla famiglia, così che, nel caso di acquisto in comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza anagrafica in tale Comune, e ciò in ogni ipotesi in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ai sensi dell'art. 177 c.c.; a maggior ragione il requisito in discorso non deve essere realizzato dal coniuge del contribuente che abbia operato un acquisto a titolo personale (v., ex plurimis, e da ultimo, Cass., 2 febbraio 2023, n. 3123; Cass., 19 luglio 2022, n. 22557).

* Cassazione, sentenza 7 novembre 2023, n. 30983, sez. V

Imposta di registro- Clausola penale inserita in contratto di locazione - Esclusa tassazione autonoma.

Ai fini di cui all'articolo 21 del dpr 131/86, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata.

TRUST

* Cassazione, ordinanza 6 ottobre 2023, n. 28146, sez. II civile

RESPONSABILITÀ CIVILE - Obbligazioni - Revocatoria - Trust del debitore costituita in favore dei figli - Revoca - Sussiste.

Le nozioni di atto di disposizione patrimoniale e di terzo, contenute nell'art. 2901 c.c., vanno parametrare alle peculiarità di un istituto che attribuisce alla disposizione del patrimonio un contenuto differente dalla tradizionale visione della circolazione dei beni.

L'istituzione di trust familiare non integra, di per sé, adempimento di un dovere giuridico, non essendo obbligatoria per legge, ma configura - ai fini della revocatoria ordinaria - un atto a titolo gratuito, non trovando contropartita in un'attribuzione in favore dei disponenti.

Il negozio istitutivo di un trust, per considerarsi a titolo oneroso, deve essere posto in adempimento di un obbligo e dietro pagamento di un corrispettivo. Tanto si verifica, ad es., nei c.d. trust di garanzia, che sono istituiti da un debitore in seguito ad un accordo con i propri creditori. Al contrario, se il trust viene posto in essere in virtù di una spontanea determinazione volitiva del disponente e in mancanza di un vantaggio patrimoniale, l'atto costitutivo del trust deve essere considerato a titolo gratuito.

La costituzione del fondo patrimoniale per fronteggiare i bisogni della famiglia, anche qualora effettuata da entrambi i coniugi, non integra, di per sé, adempimento di un dovere giuridico, non essendo obbligatoria per legge, ma configura un atto a titolo gratuito, non trovando contropartita in un'attribuzione in favore dei disponenti, suscettibile, pertanto, di revocatoria, a norma dell'art. 2901 c.c., salvo che si dimostri l'esistenza, in concreto, di una situazione tale da integrare, nella sua oggettività, gli estremi del dovere morale ed il proposito

del *solvens* di adempiere unicamente a quel dovere mediante l'atto in questione.

USI CIVICI

*** Cassazione, sentenza 4 ottobre 2023, n. 28009, sez. II civile**

Giudizio davanti al commissario per la liquidazione degli usi civici – Partecipazione di tutti i soggetti che pretendono di esercitare usi civici.

Rivestono la qualità di contraddittori necessari nel giudizio instaurato davanti al commissario per la liquidazione degli usi civici tutti i soggetti che, pretendendo di esercitare usi civici sul fondo di cui si tratti, ne abbiano fatta rituale comunicazione, senza che possa assumere rilievo il termine decadenziale di sei mesi dall'entrata in vigore della legge - salvo che non trattasi di terreni che non appartengono al demanio universale o comunale, ai sensi del combinato disposto della L. 3 ottobre 1927, n. 1766, art. 3, commi 1 e comma 2.