

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 39/2023

[RASSEGNA](#)

[\*\*A CURA DI PAOLO LONGO, DEBORA FASANO E GRETA CECCARINI\*\*](#)

(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).

### **CONDOMINIO**

#### **\* Corte d'Appello di Roma, sentenza 20 ottobre 2023, n. 6759, sez. VIII civile**

*CONDOMINIO - REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO - Di natura contrattuale - Clausole limitative della proprietà - Nota di trascrizione - Mutamento giuridico - Indicazione - Necessità.*

Per quanto riguarda il regolamento condominiale trascritto nei registri immobiliari, la relativa nota di trascrizione deve contenere ed individuare in modo specifico la modifica giuridica che si vuole ottenere, con particolare riferimento al diritto di cui si vuole rendere opponibile la limitazione e al bene a cui il diritto si riferisce.

#### **Cassazione, ordinanza 2 agosto 2023, n. 23582, sez. II civile**

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - DETERMINAZIONE DEL VALORE PROPORZIONALE DELLE SINGOLE PROPRIETÀ (MILLESIMAZIONE) - Condominio - Previsione nel regolamento della riserva di proprietà di un piano da parte della venditrice del complesso con esclusione dalle tabelle millesimali - Natura contrattuale - Esclusione - Fondamento - Conseguenze - Semplice modificabilità a maggioranza ex art. 1136, comma 2, c.c. - Fattispecie.*

In tema di condominio, la previsione, nel regolamento, della riserva di proprietà di un piano da parte della venditrice del complesso, con esclusione dalle tabelle millesimali, non ha natura contrattuale, poiché non si tratta di clausola limitatrice dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, o attributiva ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri; ne consegue che tale clausola può essere modificata mediante una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la pronuncia di merito che aveva rigettato la domanda di nullità della deliberazione assembleare di modifica dei criteri di ripartizione delle spese condominiali ed aveva negato la natura contrattuale del regolamento condominiale che escludeva dal computo dei millesimi e dalle spese l'immobile di cui la venditrice del complesso si era riservata la proprietà).

### **CONTRATTO PRELIMINARE**

## **Cassazione, ordinanza 22 agosto 2023, n. 24983, sez. II civile**

*VENDITA - OBBLIGAZIONI DEL VENDITORE - GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA (NOZIONE, DISTINZIONI) - NELLA VENDITA DI ANIMALI - USI LOCALI - Contratto preliminare di compravendita - Previsione della sua attuazione mediante vendita indiretta caratterizzata da consegna del bene e rilascio di procura irrevocabile a vendere - Finalità speculativa e di sottrazione dell'affare alla doppia imposizione del trasferimento - Legittimità (dal punto di vista civilistico) - Diritto del venditore all'apposizione di un termine alla procura e all'indicazione nella stessa del prezzo - Esclusione.*

È legittima (dal punto di vista civilistico) la previsione in sede di contratto preliminare di compravendita della possibile attuazione, a richiesta del promissario acquirente, della vendita in forma indiretta, attraverso la consegna del bene, il pagamento del prezzo e il rilascio di una procura irrevocabile a vendere, secondo un sistema diffuso nella pratica degli affari e diretto a soddisfare l'interesse dell'acquirente che abbia concluso il contratto preliminare per fini speculativi e miri a "rivendere" il bene evitando il doppio trasferimento e la connessa duplicazione degli oneri tributari. Né il promittente venditore può legittimamente subordinare l'esecuzione di tale patto alla fissazione di un termine alla procura o alla indicazione nella stessa del prezzo del contratto da stipulare, poiché tali elementi sarebbero incompatibili con il carattere irrevocabile e la finalità pratica della procura, rilasciata nell'esclusivo interesse dell'acquirente - mandatario, limitando la libertà del medesimo di "rivendere" a terzi il bene al prezzo e nel tempo da lui ritenuto più conveniente.

## **Cassazione, ordinanza 9 agosto 2023, n. 24263, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - Rinuncia tacita alla prescrizione - Criteri per l'individuazione - Comportamento inequivoco e concludente - Necessità - Fattispecie.*

La rinuncia tacita alla prescrizione presuppone che il comportamento del debitore sia incompatibile, in modo assoluto ed inequivoco, con la volontà di avvalersi della causa estintiva del diritto altrui, rientrando il relativo accertamento nei poteri del giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se immune da vizi motivazionali rilevabili in tale sede.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, secondo la quale i promittenti venditori, continuando le trattative per superare le problematiche legate all'abusività dell'immobile e chiedendo al promissario acquirente il pagamento dell'ICI, avevano implicitamente rinunciato ad avvalersi dell'azione di prescrizione dell'azione di adempimento del contratto già maturata).

## **DIVISIONE**

### **Cassazione, sentenza 23 agosto 2023, n. 25123, sez. II civile**

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - IMMOBILI NON DIVISIBILI - Assegnazione ad uno dei condividenti - Valore del "relictum" - Determinazione - Momento rilevante.*

Nella divisione ereditaria, ai fini dell'assegnazione di immobile non divisibile ad uno dei condividenti, ai sensi dell'art. 720 c.c., con attribuzione agli altri di somme di danaro a soddisfazione delle rispettive quote, il valore del "relictum" va determinato con riferimento all'epoca di apertura della successione al fine della quantificazione delle singole quote, ma deve essere considerato nell'entità economica al momento della decisione in ordine alla liquidazione delle quote in danaro, vertendosi in tema di tipico debito di valore, da commisurare all'entità economica attuale (ossia a quella esistente al momento dell'attribuzione), tenuto conto di tutti i fattori che la determinano, non esclusa la perdita del potere di acquisto della moneta.

## **EDILIZIA (AMMINISTRATIVO)**

### **\* Consiglio di Stato, sentenza 2 ottobre 2023, n. 8600, sez. VI**

*Abusi edilizi su aree demaniali - Nessun affidamento tutelabile.*

In caso di illecito edilizio su suolo pubblico, l'art. 35 del D.P.R. n. 380 del 2001, volto a tutelare le aree demaniali o di enti pubblici dalla costruzione di manufatti da parte dei privati, configura un potere di rimozione che ha carattere vincolato, rispetto al quale non può assumere rilevanza l'approfondimento circa la concreta epoca di realizzazione dei manufatti, e non è configurabile un affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di illecito permanente che il tempo non può legittimare in via di fatto.

In ordine alla legittimità dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo realizzato su suolo pubblico, atto avente natura vincolata, si chiarisce che il presupposto del provvedimento amministrativo emesso ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. n. 380 del 2001 è la realizzazione di un'opera in assenza di permesso di costruire (ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo) su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, la cui eliminazione è necessaria per ripristinare il corretto assetto del territorio.

Quanto all'asserito difetto di motivazione del provvedimento impugnato, va rammentato che l'ordine di demolizione di opera edilizia abusiva è sufficientemente motivato con l'affermazione della accertata abusività dell'opera, non potendosi ravvisare alcuna valutazione di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione in ragione del tempo trascorso dalla realizzazione delle opere abusive, posto che l'interesse pubblico alla repressione di un abuso è *in re ipsa* per cui, di fronte ad abusi edilizi risalenti nel tempo, non possono assumere rilievo differenti valutazioni, quali ad esempio quelle relative all'eventuale affidamento generato nel privato.

## **NOTARIATO**

### **Cassazione, ordinanza 1 settembre 2023, n. 25567, sez. III civile**

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Responsabilità del notaio connessa alla tardiva annotazione nell'atto di matrimonio di un fondo patrimoniale - Nesso causale tra inadempimento e danno - Onere della prova a carico dell'attore - Fattispecie.*

In tema di responsabilità del notaio per la tardiva annotazione dell'atto istitutivo di un fondo patrimoniale, sul cliente che agisce in giudizio incombe l'onere di provare il nesso causale tra inadempimento e danno.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ravvisato la responsabilità professionale di un notaio per la tardiva annotazione nell'atto di matrimonio della costituzione di un fondo patrimoniale da lui officiata, in assenza della prova che, ove essa fosse stata tempestivamente eseguita, il vincolo sarebbe stato opponibile al creditore, per essere stato contratto il debito nei suoi confronti per scopi estranei ai bisogni della famiglia).

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE - Costituzione di fondo patrimoniale - Richiesta di annotazione nell'atto di matrimonio - Tardiva esecuzione dell'annotazione da parte del Comune - Responsabilità del notaio - Esclusione - Fondamento.*

Il notaio richiesto di stipulare l'atto costitutivo di un fondo patrimoniale è tenuto a richiederne l'annotazione nell'atto di matrimonio, ma non è responsabile del ritardo con cui il Comune eventualmente vi provveda, non potendo sostituirsi alla pubblica amministrazione nel compimento di un atto di sua competenza né avendo la disponibilità di strumenti legali per rimediare all'inerzia di quest'ultima.

## SOCIETÀ

### Cassazione, sentenza 23 ottobre 2023, n. 29306, sez. III civile

*Recesso dalla compagine sociale - Esclusione della responsabilità del socio - Conoscibilità per i terzi.*

Una volta riscontrata la regolare comunicazione ai terzi dell'avvenuto scioglimento del rapporto del socio con la società, si conferma la limitazione della responsabilità di quest'ultimo per le obbligazioni sociali fino alla data di scioglimento del rapporto (e dunque dei soli canoni maturati fino alla data dello scioglimento del rapporto sociale), dovendo escludersi, proprio ai sensi dell'art. 2290 c.c., l'invocabilità di una sua persistente responsabilità per le obbligazioni sociali relative ai canoni successivi (pur assunte in epoca anteriore allo scioglimento del vincolo sociale) a far data dalla cessazione del rapporto con la società.

## SOCIETÀ DI CAPITALI

### Cassazione, ordinanza 1 settembre 2023, n. 25594, sez. I civile

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - COSTITUZIONE - MODI DI FORMAZIONE DEL CAPITALE - LIMITE LEGALE - DELLE AZIONI - Attività di un consorzio - Esclusione di un consorziato dalla partecipazione ai relativi risultati economici sulla base di un lodo arbitrale - Divieto del patto leonino - Configurabilità - Esclusione - Fondamento.*

Il divieto del cd. patto leonino, di cui all'art. 2265 c.c., è estensibile a tutti i tipi sociali e presuppone l'esistenza di una clausola statutaria, frutto della volontà dei soci, che escluda in modo totale e costante uno o alcuni di essi dalla partecipazione al rischio d'impresa e agli utili, sicché non può porsi in conflitto con esso un lodo arbitrale che, regolando gli effetti economici dell'annullamento di delibere consortili, abbia escluso un'impresa consorziata dai risultati della gestione del consorzio solo in relazione a un determinato periodo temporale.

## SUCCESSIONI

### \* Cassazione, sentenza 18 ottobre 2023, n. 28962, sez. II civile

*SUCCESSIONI - TESTAMENTO - Usufruttuari - Coniuge - Usufrutto universale - Qualifica di erede - Esclusione - Possibilità di conseguire la legittima - Rinuncia al legato - Necessità - Legato in sostituzione di legittima - Configurabilità - Esclusione.*

Qualora il testatore abbia disposto a titolo particolare di tutti i suoi beni o di una parte eccedente la disponibile, legando al legittimario l'usufrutto universale e la nuda proprietà a un estraneo, il legittimario, privato in tutto o in parte della nuda proprietà della quota riservata, è chiamato ab intestato all'eredità. Conseguentemente non si ha una figura di legato tacitativo ex art. 551 c.c., che presuppone l'istituzione ex asse di altra o di altre persone, ma ricorre l'ipotesi di cui all'art. 550, comma 2, c.c., prospettandosi pertanto, al legittimario la scelta o di eseguire la disposizione o di abbandonare la disponibile per conseguire la legittima.

### Cassazione, sentenza 31 agosto 2023, n. 25521, sez. II civile

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - TESTAMENTO IN GENERE - INTERPRETAZIONE - Criteri, modalità, finalità - Riferimento in via sussidiaria ad elementi estrinseci alla scheda testamentaria - Ammissibilità - Condizioni - Parametri.*

In tema d'interpretazione del testamento, qualora dal testo dell'atto non emerga con certezza l'effettiva intenzione del testatore e la portata della disposizione, l'interprete può, in via sussidiaria, ricorrere alla valutazione di elementi estrinseci alla scheda testamentaria, seppure sempre riferibili al disponente, quali ad

esempio, la sua cultura, la mentalità, il suo ambiente di vita e le sue condizioni fisiche.

## **SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - TESTAMENTO IN GENERE - VIZI DELLA VOLONTÀ DEL TESTATORE - DOLO (CAPTAZIONE) - Elementi sintomatici.**

In tema di impugnazione di una disposizione testamentaria che si assuma effetto di dolo, non è sufficiente dimostrare una qualsiasi influenza di ordine psicologico esercitata sul testatore, se del caso mediante blandizie, richieste, suggerimenti o sollecitazioni; occorre, invece, la prova dell'avvenuto impiego di veri e propri mezzi fraudolenti idonei a trarre in inganno il testatore, avuto riguardo alla sua età, allo stato di salute, alle sue condizioni di spirito, così da suscitare in lui false rappresentazioni ed orientare la sua volontà in un senso in cui non si sarebbe spontaneamente indirizzata.

## **TRIBUTI**

### **\* Cassazione, sentenza 10 novembre 2023, n. 31364, sez. V**

#### *Imposta di registro – Divisione – Conguaglio*

La formulazione della disposizione di cui all'art. 34 D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - come si desume, in particolare, dall'utilizzo dell'inciso “(...) è considerata vendita” - appare sancire una vera e propria "presunzione assoluta" ai fini dell'imposta di registro, in virtù della quale la divisione, con assegnazione di beni eccedenti il valore della quota sulla massa comune, deve essere sempre qualificata come vendita ed assoggettata all'imposta sui trasferimenti per la sola eccedenza di valore, prescindendo dall'eventualità che il conguaglio sia o meno corrisposto nei rapporti tra i condividenti. Per cui, il legislatore si è preoccupato di esigere, in ogni caso, l'applicazione dell'imposta sui trasferimenti nei limiti dell'eccedenza di valore, ritenendo irrilevante che il conguaglio (inteso come surplus aritmetico del valore dei beni rispetto al valore della quota) abbia formato oggetto dell'assunzione di un'obbligazione pecuniaria con funzione compensativa ovvero della disposizione di una liberalità indiretta nei rapporti tra i condividenti (Cass., Sez. 5, 1 dicembre 2020, n. 27409). I giudici di appello hanno chiarito che trattavasi di divisione fra due soggetti con attribuzione alla ricorrente di un bene il cui valore era superiore all'altro per una differenza superiore al 5%, assoggettata all'imposta proporzionale di registro nella misura stabilita per i trasferimenti immobiliari, non sussistendo, quindi alcuna violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 34 e 52.

### **\* Cassazione, ordinanza 14 novembre 2023, n. 31590, sez. V**

#### *Decreto di omologa di concordato fallimentare- Intervento di terzo assuntore- Imposta di registro in misura proporzionale- Accollo passività di cui al decreto di omologa - Art. 21, comma 3, TUR - Esclusione dalla base imponibile*

Al decreto di omologa del concordato fallimentare, con intervento di terzo assuntore, va 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 l'applicazione, così, dell'imposta di registro in misura proporzionale sul valore dei beni e dei diritti fallimentari trasferiti, mentre la contestuale assunzione delle passività rappresenta un effetto legale naturale del decreto di omologa del concordato con terzo assuntore e come tale non autonomamente assoggettabile a tassazione, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ex art. 21, comma 3; in applicazione del cit. art. 21, comma 3, l'accollo delle passività di cui al decreto di omologa del concordato, onde evitare un'illegittima duplicazione del prelievo fiscale, non può formare oggetto di tassazione e conseguentemente l'imposizione graverà solo sugli assets costituenti l'attivo fallimentare trasferito all'assuntore, che rappresenta la base imponibile; l'importo del debito accollato non partecipa al calcolo della base imponibile ai fini della liquidazione dell'imposta di registro, risultando quest'ultima derivante esclusivamente dal calcolo delle aliquote sui beni oggetto di cessione.

**\* Cassazione, ordinanza 15 novembre 2023, n. 31857, sez. V**

*Risoluzione di trust immobiliare- Retrocessione dei beni in trust - Imposta sulle successioni e donazioni- Neutralità- Imposte di registro e ipo-catastali in misura fissa*

In tema di imposta sulle successioni e donazioni, il recesso o la rinuncia definitiva di tutti i beneficiari del trust, specificamente individuati, alla distribuzione dei beni e alla realizzazione dello scopo impresso dall'atto istitutivo, senza che questo nulla preveda al riguardo, comporta, al pari di quanto accade quando il beneficiario manchi fin dall'origine, l'impossibilità di realizzare il programma negoziale predisposto dal disponente e il ritorno a quest'ultimo del trust fund, con la conseguenza che l'anticipata cessazione del trust fa venir meno il presupposto di imposta (dato dall'originaria istituzione del vincolo e dalla finale attribuzione beneficiaria) in quanto priva l'operazione della potenzialità di arricchimento gratuito da parte dei terzi, impedendo la manifestazione della capacità contributiva oggetto del tributo, mentre resta fiscalmente irrilevante l'automatica retrocessione dei beni non più segregati, in quanto mero riflesso della sopravvenuta inadeguatezza del vincolo di destinazione alla realizzazione dell'arricchimento del beneficiario (cfr. Cass. n. 8719 del 30/03/2021); va invero ribadito, anche nella presente sede, che l'istituzione di un trust ed il conferimento in esso di beni che ne costituiscono la dotazione sono atti fiscalmente neutri, in quanto non danno luogo ad un passaggio effettivo e stabile di ricchezza, ad un incremento del patrimonio del trustee, che acquista solo formalmente la titolarità dei beni, per poi trasferirla al beneficiario finale, sicché non sono soggetti all'imposta sulle successioni e donazioni, prevista dal D.L. n. 262 del 2006, art. 2, comma 47, conv. in L. n. 286 del 2006, che sarà dovuta, invece, al momento del trasferimento dei beni o diritti dal trustee al beneficiario, e solo questa interpretazione è conforme ai principi delineati dall'art. 53 Cost., secondo cui l'imposizione non deve essere arbitraria ma ragionevole, connessa ad un effettivo indice di ricchezza (cfr. Cass. n. 29507 del 24/12/2020, Cass. n. 19167 del 17/07/2019); l'imposizione solo fissa, nel tributo di registro come nelle imposte ipo-catastali, per la "retrocessione" dei beni ai disponenti risulta, dunque, correlata alla natura della costituzione del vincolo, di cui rappresenta la vicenda uguale e contraria, e conferma di simile impostazione si rinviene nella L. n. 112 del 2016, art. 6, comma 4, che, nei trust "dopo di noi", prevede la tassazione solo fissa per il ritrasferimento dei beni a favore dei disponenti in caso di premorte del soggetto debole, disposizione che sembrerebbe avere valore ricognitivo di un principio ordinamentale; la retrocessione del patrimonio in trust è, quindi, un fenomeno del tutto neutrale, nel tributo successorio e donativo, anche nell'ipotesi in cui - non è questo il caso- i beni che lo compongono non siano gli stessi di quelli a suo tempo segregati; quanto osservato in ordine alla non individuabilità, nella costituzione del vincolo, di un autonomo presupposto di imposta vale anche ad escludere che l'atto di retrocessione, così come l'atto istitutivo del trust e quelli di dotazione/provvista del medesimo, siano alternativamente assoggettabili all'imposta sulle donazioni, di questa mancando, infatti, gli elementi constitutivi rappresentati sia dalla liberalità sia dal concreto arricchimento mediante effettivo trasferimento di beni e diritti, secondo quanto evincibile dal T.U. n. 346 del 1990, cit. 13 art. 1 (cfr. Cass. n. 8082/2020).

**\* Cassazione, ordinanza 20 novembre 2023, n. 32105, sez. V**

*Esenzione ex art. 47 del d.P.R. n. 602 del 1973 - Richiesta delle formalità da parte non del concessionario - Esclusione*

Questa Corte, in fattispecie del tutto analoga, ha affermato che: -"il D.P.R. n. 602 del 1973, art. 47 - rubricato "Gratuità delle trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni di pignoramenti e ipoteche" - stabilisce, al comma 1, che "i conservatori dei pubblici registri mobiliari ed immobiliari eseguono le trascrizioni e le cancellazioni dei pignoramenti e le iscrizioni e le cancellazioni di ipoteche richieste dal concessionario, nonché la trascrizione dell'assegnazione prevista dall'art. 85, in esenzione da ogni tributo e diritto"; - "In coerenza con il principio di carattere generale secondo cui le disposizioni relative alle agevolazioni fiscali sono da interpretare in senso restrittivo e non sono applicabili al di fuori dei casi espressamente previsti, questa Corte ha precisato che l'art. 47 cit. è norma per sua natura di stretta interpretazione che risulta perciò insuscettibile di interpretazione

analogica (Cass. n. 18104 del 2021); - "Tale norma prevede espressamente che l'esenzione di imposta sia riconosciuta nell'ipotesi in cui sia il concessionario della riscossione a richiedere l'effettuazione delle formalità e ciò allo scopo di rendere più agevole, economica e rapida l'attività di riscossione dei tributi";- "Nel caso di specie è incontrovertibile che l'attività di cancellazione delle ipoteche legali e del pignoramento sia stata effettuata non su richiesta del concessionario della riscossione ma su ordine del giudice dell'esecuzione e con l'ausilio dell'Associazione Notai di (...). Trattasi dunque di attività svolta su impulso officioso del giudice e non su richiesta della parte specificamente individuata dalla legge, sicché deve escludersi l'esenzione dal tributo, in ragione della natura eccezionale del trattamento tributario agevolativo, insuscettibile di applicazione analogica e non applicabile al di fuori dei casi espressamente previsti" (così Cass., Sez. VI/T, 4 maggio 2022, n. 14043 ed in tema Cass., Sez. T, 17 ottobre 2022, n. 30472; Cass. Sez. T., 24 giugno 2021, n. 18104).

#### \* Cassazione, ordinanza 21 novembre 2023, n. 32211, sez. V

IVA- Cessione di contratto preliminare di compravendita di terreno - Detrazione

Il fatto generatore dell'imposta è quello per il quale si realizzano le condizioni di legge necessarie per l'esigibilità dell'imposta (art. 10, 2, 5 della Direttiva 77/388/CEE del Consiglio e successive modificazioni ed integrazioni). Il requisito "oggettivo, ai fini dell'applicazione dell'imposta è costituito dalla "cessione di beni" o dalla "prestazione di servizi" (art. 2 e 3 del D.P.R. n. 633 del 1972; art. 10 par. 2 della citata direttiva). Nella vicenda in giudizio, il fatto generatore dell'imposta è costituito dalla cessione di un contratto preliminare di compravendita di un bene immobile, ex art. 3, comma 2, n. 5 del D.P.R. n. 633 del 1972. In tal senso, Cass. n. 19399/2005 ha precisato che "la cessione della posizione giuridica di contraenza relativa ad un contratto preliminare di compravendita è una specie delle "cessioni di contratti di ogni tipo e oggetto", che l'art. 3, comma 2, n. 5, D.P.R. n. 26 ottobre 1972, n. 633, considera prestazioni di servizio, se effettuate verso corrispettivo, le quali, ai sensi dell'art. 6, comma 3, dello stesso atto normativo "si considerano effettuate all'atto del pagamento del corrispettivo". Ne deriva che l'operazione rilevante ai fini dell'assoggettabilità ad IVA non era il precedente preliminare o l'operazione per come realizzata nel 2001 ma la successiva cessione del contratto stesso, alla quale, pertanto, doveva farsi riferimento anche con riguardo alla condizione dell'oggetto del contratto ceduto, se edificabile o meno. Nella specie, è pacifico che il negozio è stato stipulato nel 2003, così come nello stesso anno sono state emesse le fatture di cui ai contratti stipulati dalla società contribuente. Ciò comporta che la qualificazione del terreno, quale edificabile o meno, ai fini dell'imponibilità andava operata nel momento in cui la cessione era avvenuta, ossia nel 2003, epoca in cui il terreno era pacificamente edificabile, sicché l'operazione restava soggetta ad Iva, da cui la legittimità del diritto di detrazione esercitato.

## USUCAPIONE

#### \* Cassazione, ordinanza 18 ottobre 2023, n. 28880, sez. II civile

*POSSESSO - USUCAPIONE - INTERRUZIONE E SOSPENSIONE - Sentenza dichiarativa di fallimento e sua trascrizione - Idoneità ad interrompere il possesso ad usucaptionem - Esclusione - Domanda di acquisto della proprietà immobiliare per usucapione nei confronti della curatela fallimentare - Ammissibilità - Sussiste.*

È proponibile la domanda di acquisto della proprietà immobiliare per usucapione nei confronti della curatela fallimentare, atteso il carattere di acquisto a titolo originario che, con essa, si intende far verificare, ed a ciò non risultando di ostacolo gli articoli 42 e 45 della legge fallimentare. La prima delle due disposizioni, infatti, limitandosi a porre il vincolo di indisponibilità sui beni del fallito - con equiparazione del fallimento al pignoramento - non può essere riferita a «fatti» acquisitivi di diritti reali tipici (che si assumono) già compiuti e produttivi di effetti in capo al fallito. La seconda, a sua volta, avendo riguardo espressamente - in applicazione della stessa regola posta, per l'esecuzione individuale, dall'articolo 2914 c.c. - alle condizioni di opponibilità, al fallimento, di «atti», si rivela del tutto estranea all'ipotesi in esame, non essendo configurabile, a carico di chi agisca per conseguire l'accertamento dell'usucapione, alcun onere di pubblicità, posto che l'articolo 2651 c.c. si

limita a disporre al riguardo una forma di «trascrizione» (della sentenza e non anche della domanda) la quale è priva di effetti sostanziali e limitata a rendere più efficiente il sistema pubblicitario.