

[Home](#) [Settore Studi](#) [Giurisprudenza](#) [Rassegna](#)

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 41/2023

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 228 DEL 15 DICEMBRE 2023

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 dal CED della Corte di Cassazione).*

### CONTRATTI AGRARI

#### **Cassazione, ordinanza 11 ottobre 2023, n. 28415, sez. III civile**

*CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - PRELAZIONE - Condizioni - Mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente - Onere della prova - A carico del riscattante - Ammissibilità di ogni mezzo di prova - Sussistenza.*

In tema di prelazione agraria, la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione e di riscatto in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, sicché chi esercita il relativo diritto, salvo espresso riconoscimento della controparte, deve dimostrarne la sussistenza, senza che la prova sia territorialmente delimitata e senza che rilevi il carattere di fatto negativo della stessa, il quale comporta solo la necessità di allegare fatti positivi contrari, la cui acquisizione può avvenire anche con testi e presunzioni, ivi compresi i certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari e le visure richieste agli uffici territoriali della Agenzia delle Entrate.

#### **Cassazione, ordinanza 11 ottobre 2023, n. 28413, sez. III civile**

*CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - Esercizio del diritto di prelazione da parte di un soggetto privo dei requisiti previsti dall'art. 8 della l.n. 590 del 1965 - Nullità dell'acquisto - Legittimazione in ordine alla relativa azione - Individuazione.*

L'esercizio del diritto di prelazione, di cui all'art. 8 della l. n. 590 del 1965, da parte di un soggetto al quale faccia difetto uno dei requisiti previsti dalla legge per il riconoscimento del diritto stesso, comporta la nullità dell'acquisto per contrarietà a norme imperative e tale nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia interesse e, quindi, anche da coloro che abbiano stipulato un preliminare di compravendita, la cui efficacia è condizionata proprio dalla validità o invalidità del contratto conclusosi a seguito della prelazione anzidetta.

#### **Cassazione, ordinanza 11 ottobre 2023, n. 28374, sez. III civile**

*CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - PRELAZIONE - Diritto di prelazione esercitato dal*

*proprietario confinante - Requisiti - Qualifica di coltivatore diretto - Esercizio in concreto di tale attività sul fondo finitimo - Necessità - Fondamento - Prova - Fascicolo aziendale - Sufficienza - Esclusione - Ragioni.*

Ai fini dell'esercizio della prelazione agraria ex art. 7 l. n. 817 del 1971 è necessario non solo che il proprietario del fondo confinante rivesta la qualifica di coltivatore diretto, ma anche che coltivi concretamente il fondo adiacente a quello in vendita, giacché l'intento del legislatore è l'ampliamento dell'impresa coltivatrice diretta finitima e non l'acquisto della proprietà da parte di qualsiasi coltivatore diretto; in punto di prova, peraltro, la qualità di agricoltore non può desumersi dal fascicolo aziendale, atteso che le informazioni in esso contenute hanno finalità amministrativa e fiscale e non valgono a dimostrare la coltivazione effettiva del fondo.

## **CONTRATTO PRELIMINARE**

### **Cassazione, ordinanza 19 settembre 2023, n. 26833 sez. II civile**

*VENDITA - SINGOLE SPECIE DI VENDITA - DI COSA ALTRUI - Preliminare di vendita di cosa altrui - Sentenza ex art. 2932 c.c. - Ammissibilità - Condizione - Acquisto della proprietà della "res" da parte del promittente venditore - Momento dell'acquisto - Prima della proposizione della domanda giudiziale - Necessità - Esclusione.*

In caso di preliminare di vendita di cosa altrui, può essere pronunciata sentenza ex art. 2932 c.c. a condizione che il promittente venditore acquisti la proprietà del bene, evento che non è necessario che si verifichi prima della proposizione della domanda giudiziale, potendo esso anche sopravvenire in corso di causa.

## **DIVISIONE**

### **Cassazione, ordinanza 4 ottobre 2023, n. 27984, sez. II civile**

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITA' - IMMOBILI NON DIVISIBILI - NON COMODA DIVISIBILITA' - Nozione - Accertamento - Criteri - Valutazione del giudice di merito - Fattispecie.*

In tema di divisione giudiziale di un compendio immobiliare ereditario, l'art. 718 c.c. trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., qualora i beni - secondo accertamento di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa - non siano "comodamente" divisibili e cioè, nel caso in cui sia elevata la misura dei conguagli dovuti tra le quote da attribuire, ovvero quando, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento - non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessive e non richiedenti opere complesse o di notevole costo - o, infine, tali che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risultino sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva incluso in una quota assegnata alla convivente un fabbricato sprovvisto di autonomo accesso alla pubblica via, in ciò inibito dal terreno di proprietà del figlio convivente della convivente, in assenza di un titolo che ne legittimasse l'esercizio *iure proprietatis* o *servitutis* il passaggio, ritenendo sufficiente a superare la sussistenza dell'interclusione la convivenza tra i due autonomi proprietari).

## **PROPRIETA'**

### **\* Cassazione, sentenza 6 novembre 2023, n. 30823, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - Diritto di livello - Assimilazione all'enfiteusi - Diritto reale di godimento - Esistenza - Accertamento - Analisi dei dati catastali - Sufficienza - Esclusione - Valutazione del titolo costitutivo - Necessità.*

Il regime giuridico del livello va assimilato a quello dell'enfiteusi, in quanto i due istituti, pur se originariamente

distinti, finirono in prosiegua per confondersi ed unificarsi, dovendosi, pertanto, ricomprendere anche il primo, al pari della seconda, tra i diritti reali di godimento. L'esistenza del livello deve essere accertata mediante il titolo costitutivo del diritto o l'atto di ricognizione, mentre deve escludersi rilievo ai dati catastali.

#### **\* Cassazione, ordinanza 3 novembre 2023, n. 30605, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - Accertamento di confini - incertezza - Ricorso a ogni strumento di prova - Uso delle risultanze catastali - Limiti.*

In presenza di una condizione di incertezza sul confine, è consentito il ricorso ad ogni altro strumento di prova, incluse le risultanze catastali, poiché solo in tal caso, nell'indagine diretta all'individuazione della linea di separazione fra fondi limitrofi, il giudice di merito può integrare la risultanza dei titoli di acquisto con le indicazioni fornite dalle mappe catastali.

#### **Cassazione, sentenza 5 settembre 2023, n. 25833, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - ACQUISTO - A TITOLO ORIGINARIO - ACCESSIONE - ESCLUSIONE - OCCUPAZIONE DI PORZIONE DI FONDO ATTIGUO - Rimozione delle opere ("ius tollendi") - Termine semestrale di cui all'art. 936, ultimo comma, c.c. - Decorrenza.*

Il termine perentorio semestrale di cui all'art. 936 c.c. per la scelta tra la demolizione e la ritenzione delle opere decorre dal momento in cui la parte ha notizia dell'avvenuta incorporazione, essendo la norma finalizzata a consentire di effettuare le opportune valutazioni di convenienza e di evitare arricchimenti imposti; a tal fine l'incorporazione si intende realizzata quando l'opera sia stata ultimata (non semplicemente iniziata) o quando ne sia stata definitivamente sospesa la realizzazione.

### **REATI CONTRO LA FEDE PUBBLICA**

#### **Cassazione, sentenza 22 settembre 2023, n. 38740, sez. V penale**

*REATI CONTRO LA FEDE PUBBLICA - DELITTI - FALSITA' IN ATTI - USO DI ATTO FALSO - Natura istantanea del reato - Protrazione nel tempo degli effetti - Rilevanza - Esclusione - Fattispecie.*

Il delitto di uso di atto falso è istantaneo e non permanente, in quanto la sua consumazione si esaurisce con l'uso, mentre la protrazione nel tempo degli effetti da questo prodotti rappresenta il risultato dell'azione criminosa.

(Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto esente da censure la sentenza impugnata che ha dichiarato estinto il reato per prescrizione avendo individuato il momento consumativo dello stesso nella pubblicazione del testamento olografo falso e ritenuto ininfluenti le successive condotte connesse allo "status" di erede).

### **SERVITÙ**

#### **\* Cassazione, ordinanza 31 ottobre 2023, n. 30225, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - Diritti reali - Servitù - Di passaggio - Per destinazione del padre di famiglia - Assenza di opere visibili - Firma apposta sull'istanza di rilascio della concessione edilizia - Sufficienza - Esclusione.*

Gli artt. 1061 e 1062 c.c. prevedono che non possano acquisirsi per destinazione del padre di famiglia le servitù non apparenti e che non presentino già prima della divisione dell'originario unico fondo opere concrete che dimostrino la specifica destinazione all'esercizio della servitù.

## SUCCESSIONI

### \* Cassazione, ordinanza 2 novembre 2023, n. 30384, sez. II civile

*SUCCESSIONI - TESTAMENTO - Coniuge superstite - Legato in sostituzione di legittima - Relativo a beni immobili - Richiesta di conseguire l'eredità - Azione di riduzione - Rinuncia al legato - Necessità.*

In tema di legato in sostituzione di legittima, il legittimario in favore del quale il testatore abbia disposto ai sensi dell'art. 551 c.c., un legato avente ad oggetto un bene immobile (come nella specie: ed infatti la testatrice ha lasciato al marito l'usufrutto su beni immobili), qualora intenda conseguire la legittima, deve rinunciare al legato stesso in forma scritta ex art. 1350 c.c., comma 1, n. 5, risolvendosi la rinuncia in un atto dismissivo della proprietà di beni già acquisiti al suo patrimonio; infatti, l'automaticità dell'acquisto non è esclusa dalla facoltà alternativa attribuita al legittimario di rinunciare al legato e chiedere la quota di legittima, tale possibilità dimostrando soltanto che l'acquisto del legato a tacitazione della legittima è sottoposto alla condizione risolutiva costituita dalla rinuncia del beneficiario, che, qualora riguardi immobili, è soggetta alla forma scritta, richiesta dalla esigenza fondamentale della certezza dei trasferimenti immobiliari.

A proposito dei requisiti di forma della rinuncia al legato in sostituzione di legittima relativo a beni immobili, è stato ribadito che la rinuncia necessita della forma scritta quando il legato ha per oggetto beni immobili, mentre ove tale situazione non ricorra ben può risultare da atti univoci compiuti dal legatario, implicanti necessariamente la volontà di rinunciare al legato, tra i quali, tuttavia, non rientra la proposizione dell'azione di riduzione, ben potendo ipotizzarsi un duplice intento del legittimario di conservare il legato conseguendo anche la legittima.

### \* Cassazione, ordinanza 2 novembre 2023, n. 30369, sez. II civile

*SUCCESSIONI - DIVISIONE EREDITARIA - Beni immobili - Uso esclusivo da parte di alcuni - Indennità da corrispondere ai coeredi - Mancata richiesta di un uso turnario - Decorrenza - Dalla domanda giudiziale - Sussistenza.*

Il criterio dell'estrazione a sorte previsto, nel caso di uguaglianza di quote, a garanzia della trasparenza delle operazioni divisionali contro ogni possibile favoritismo, non ha carattere assoluto, ma soltanto tendenziale e, pertanto, è derogabile in base a valutazioni discrezionali, che possono attenere non soltanto a ragioni oggettive, legate alla condizione funzionale ed economica dei beni, ma anche a fattori soggettivi di apprezzabile e comprovata opportunità, la cui valutazione non è sindacabile in sede di legittimità, se non sotto il profilo del difetto di motivazione.

Se la natura di un immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento; ma, fino a quando non vi sia richiesta di un uso turnario da parte degli altri comproprietari, il semplice godimento esclusivo ad opera di taluni non può assumere l'idoneità a produrre qualche pregiudizio in danno di coloro che abbiano mostrato acquiescenza all'altrui uso esclusivo.

### \* Cassazione, ordinanza 31 ottobre 2023, n. 30221, sez. II civile

*SUCCESSIONI - TESTAMENTO - Testamento pubblico - Colloquio privato con il notaio - Conferma di fronte ai testimoni - Sufficienza.*

Nel testamento pubblico le operazioni attinenti al ricevimento delle disposizioni testamentarie e quelle relative alla confezione della scheda sono idealmente distinte e, pertanto, possono svolgersi al di fuori di un unico contesto temporale; in tal caso, qualora la scheda sia predisposta dal notaio, condizione necessaria e sufficiente di validità del testamento è che egli, prima di dare lettura della scheda stessa, faccia manifestare di

nuovo al testatore la sua volontà in presenza dei testi.

Poiché la legge prescrive a pena di nullità per la formazione del testamento pubblico, che il testatore dichiari in presenza dei testimoni la sua volontà e che il notaio, dopo averne curato la redazione in iscritto, debba darne lettura al testatore in presenza dei testimoni stessi, la osservanza di tale duplice formalità, da eseguire entrambe alla simultanea presenza del notaio, del testatore e dei testimoni, è intesa al fine di raggiungere la maggiore garanzia di certezza che il contenuto del testamento sia l'eco fedele della libera e cosciente volontà manifestata dal testatore. Pertanto tale finalità di legge, nel caso di testamento già predisposto dal notaio senza la presenza dei testimoni non è raggiunta se non a condizione che, prima di dar lettura dell'atto, il notaio faccia manifestare di nuovo al testatore la sua dichiarazione di volontà in presenza dei testimoni, e ciò non può essere supplito dalla sola lettura dell'atto fatta dal notaio alla presenza dei testimoni e del testatore, ancorché questi ne confermi il contenuto con semplici monosillabi di approvazione o con gesti espressivi del capo.

La legge nella sostanza prescrive che siano adempiute le seguenti formalità: a) dichiarazione della volontà del testatore alla presenza dei testimoni; b) riduzione di essa per iscritto a cura del notaio; c) lettura dell'atto al testatore ed ai testimoni; d) menzione dell'esecuzione di tali formalità.

### **Cassazione, ordinanza 9 ottobre 2023, n. 28221, sez. II civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - COEREDITA' (COMUNIONE EREDITARIA) - Disposizione a favore di successibili non identificati - Ammissibilità - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.*

In tema di successione *mortis causa*, è inefficace la disposizione testamentaria a favore di successibili non identificabili, in quanto essa consentirebbe al testatore di porre, incondizionatamente e senza limitazioni di tempo, un vincolo alla destinazione e alla circolazione dei beni, in contrasto con le esigenze di ordine pubblico.

(In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva riconosciuto la devoluzione allo Stato dell'eredità, dal momento che il ricorrente era figlio di un parente della disponente non ancora in vita al momento dell'apertura della successione).

## **TRIBUTI**

### **\* Cassazione, ordinanza 29 novembre 2023, n. 33314, sez. V**

*Reddito da plusvalenza - Art. 5, comma 3, D.Lgs. n. 147 del 2015 - Efficacia retroattiva - Accertamento*

Nell'accertamento delle imposte sui redditi, il D. Lgs. n. 147 del 2015, art. 5, comma 3, - che, quale norma di interpretazione autentica, ha efficacia retroattiva - esclude che l'Amministrazione finanziaria possa ancora procedere ad accertare, in via induttiva, la plusvalenza patrimoniale realizzata a seguito di cessione di immobile o di azienda solo sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini di altra imposta commisurata al valore del bene, posto che la base imponibile ai fini IRPEF è data non già dal valore del bene, ma dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Il riferimento contenuto nella detta norma all'imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali svolge una funzione esemplificativa, volta esclusivamente a rimarcare la *ratio* della norma incentrata sulla non assimilabilità della differente base impositiva (valore) rispetto a quella prevista per l'IRPEF (corrispettivo) (Cfr. Cass. n. 19227/2017, Cass. n. 12265/2017).

### **\* Cassazione, ordinanza 29 novembre 2023, n. 33273, sez. V**

*Imposta di registro- Atti dell'autorità giudiziaria*

In tema d'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ex art. 37 sugli atti dell'autorità giudiziaria, il provvedimento è soggetto ad imposta e può, quindi, essere emesso l'avviso di liquidazione D.P.R. n. 131 del 1986, ex art. 54, comma 4, anche se al momento della registrazione può ancora essere impugnato o è stato impugnato, ma non anche ove sia già stato riformato e/o annullato e sia conseguentemente venuto meno il presupposto di imposta.

**\* Cassazione, ordinanza 30 novembre 2023, n. 33425, sez. V**

*Trust - Imposta sulle successioni e donazioni- Neutralità*

Secondo l'interpretazione più recente di questa Corte, a cui si intende dare continuità nel presente giudizio, in tema di trust, il trasferimento del bene dal settlor al trustee avviene a titolo gratuito e non determina effetti traslativi, poichè non ne comporta l'attribuzione definitiva allo stesso, che è tenuto soltanto ad amministrarlo ed a custodirlo, in regime di segregazione patrimoniale, in vista del suo ritrasferimento ai beneficiari del trust: detto atto, pertanto, è soggetto a tassazione in misura fissa, sia per quanto attiene all'imposta di registro che alle imposte ipotecaria e catastale (in termini: Cass., Sez. 5, 17 gennaio 2018, n. 975; Cass., Sez. 5, 21 giugno 2019, n. 16705; Cass., Sez. 5, 23 aprile 2020, n. 8082; Cass., Sez. 5, 3 dicembre 2020, nn. 27666 e 27668; Cass., Sez. 6-5, 15 ottobre 2021, n. 28400; Cass., Sez. 5, 20 giugno 2022, n. 19747; Cass., Sez. 5, 20 settembre 2023, n. 26905).

In questa materia, nè l'istituzione del trust e nè il conferimento in esso dei beni che ne costituiscono la dotazione integrano, da soli, un trasferimento imponibile, costituendo, invece, atti neutri, che non danno luogo ad un passaggio effettivo e stabile di ricchezza; in questi casi, l'imposta sulle successioni e donazioni, prevista dal D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, art. 2, comma 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, è dovuta non al momento dell'istituzione del trust o in quello di dotazione patrimoniale dello stesso, fiscalmente neutri, ma semmai in seguito, al momento dell'eventuale trasferimento dei beni o dei diritti a terzi, perchè solo tale atto costituisce un effettivo indice di ricchezza ai sensi dell'art. 53 Cost. (Cass., Sez. 5, 21 giugno 2019, n. 16699; Cass., Sez. 5, 17 luglio 2019, n. 19167; Cass., Sez. 6-5, 15 ottobre 2021, n. 28400; Cass., Sez. 6-5, 26 ottobre 2021, n. 30119; Cass., Sez. 5, 10 gennaio 2022, n. 410; Cass., Sez. 5, 14 marzo 2022, nn. 8147, 8148 e 8149; Cass., Sez. 5, 22 marzo 2022, n. 9173).

Nel caso del c.d. trust "autodichiarato", connotato dalla coincidenza di settlor e trustee, è pure ravvisabile, nonostante la mancanza di un trasferimento patrimoniale intersoggettivo con funzione di dotazione, sia la volontà di segregazione, sia quella di destinazione; anzi, è proprio la mancanza di quel trasferimento patrimoniale intersoggettivo a rendere, in tal caso, ancor più evidente e radicale l'incongruenza dell'applicazione dell'imposta proporzionale sull'atto istitutivo e su quello di apposizione del vincolo all'interno di un patrimonio che rimane in capo allo stesso soggetto (tra le tante: Cass., Sez. 5, 5 dicembre 2018, n. 31445; Cass., Sez. 5, 21 giugno 2019, n. 16699; Cass., Sez. 5, 17 luglio 2019, n. 19167; Cass., Sez. 5, 18 luglio 2019, nn. 19310 e 19319; Cass., Sez. 5, 23 aprile 2020, n. 8082; Cass., Sez. 5, 29 giugno 2022, nn. 20808 e 20810; Cass., Sez. 5, 15 luglio 2022, n. 22293; Cass., Sez. 5, 9 settembre 2022, n. 26562); non si perviene a diverse conclusioni anche in ordine alla figura del trust liquidatorio solvendi causa; difatti, in coerenza con l'orientamento consolidato in tema di fattispecie generale, questa Corte ha affermato che l'imposta sulle donazioni neppure è dovuta in sede di istituzione e dotazione di trust liquidatorio in funzione solutoria, comportando il trasferimento (solo temporaneo) al trustee dei beni da liquidare e la ripartizione del ricavato ai beneficiari a dovuta soddisfazione dei loro crediti senza effettivo e stabile passaggio di ricchezza, sicchè restano fiscalmente neutri in quanto meramente attuativi degli scopi di segregazione patrimoniale ed apposizione del vincolo di destinazione (in termini: Cass., Sez. 5, 12 gennaio 2021, n. 224; Cass., Sez. 5, 10 gennaio 2022, n. 410).

**\* Cassazione, ordinanza 30 novembre 2023, n. 33437, sez. V**

Ai fini della qualificazione come cessione di azienda, assoggettabile ad imposta di registro anziché ad IVA, della compravendita di un complesso immobiliare, occorre tener presente che la prima, pur non richiedendo che l'esercizio dell'impresa sia attuale (bastando la preordinazione dei beni strumentali tra loro interdipendenti ad integrare la potenzialità produttiva dell'azienda, che permane ancorché non risultino cedute le pregresse relazioni finanziarie, commerciali e personali), presuppone il trasferimento non già di uno o più beni considerati nella loro individualità giuridica, ma di un insieme organicamente finalizzato ex ante all'esercizio dell'attività di impresa, e non è pertanto configurabile nell'ipotesi in cui il contratto abbia riguardato un complesso immobiliare assemblato e coordinato ex post dall'acquirente con i fattori occorrenti per elevare il compendio così costituito al rango di azienda, che in quanto tale non esisteva prima del trasferimento (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 1913 del 30/01/2007).

In quest'ottica, ove sussista una cessione di beni strumentali, atti, nel loro complesso e nella loro interdipendenza, all'esercizio di impresa, si deve ravvisare una cessione di azienda soggetta ad imposta di registro, mentre la cessione di singoli beni, inidonei di per sé ad integrare la potenzialità produttiva propria dell'impresa, deve essere assoggettata ad IVA; ai fini dell'assoggettamento all'imposta di registro non si richiede che l'esercizio dell'impresa sia attuale, essendo sufficiente l'attitudine potenziale all'utilizzo per un'attività d'impresa, nè è esclusa la cessione d'azienda per il fatto che non risultino cedute anche le relazioni finanziarie, commerciali e personali (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 897 del 25/01/2002; conf. Cass., Sez. 5, Sentenza n. 23857 del 19/11/2007 e Cass., Sez. 5, Sentenza n. 27290 del 17/11/2017).

**\* Cassazione, ordinanza 30 novembre 2023, n. 33397, sez. V**

*Imposta di registro- Conferimento d'azienda- Cessione di partecipazioni della società conferitaria- Riqualficazione delle operazioni come cessione d'azienda- Esclusione*

Va ribadito il principio, di recente enunciato da Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 25601 del 21/09/2021, secondo cui "In tema di imposta di registro, le operazioni strutturate mediante conferimento d'azienda seguito dalla cessione di partecipazioni della società conferitaria non possono essere riqualficate in una cessione d'azienda e non configurano, di per sé, il conseguimento di un indebito vantaggio realizzato in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario (fatta salva l'ipotesi in cui tali operazioni siano seguite da ulteriori passaggi idonei a palesare la volontà di acquisire direttamente l'azienda). Oggetto di tassazione è infatti il solo atto presentato per la registrazione, attesa l'irrelevanza, alla luce delle sentenze n. 158 del 2020 e n. 39 del 2021 della Corte Costituzionale, degli elementi extratestuali e degli atti collegati in coerenza con i principi ispiratori della disciplina dell'imposta di registro".

**\* Cassazione, ordinanza 30 novembre 2023, n. 33442, sez. V**

*Concordato fallimentare- Intervento di terzo assuntore- Imposta di registro in misura proporzionale- Accollo dei debiti collegato alla cessione - Esclusione dalla base imponibile*

Si ritiene di dare continuità al principio per cui al concordato fallimentare con intervento di terzo assuntore deve essere applicato il criterio di tassazione correlato della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 8, lett. a), con commisurazione dell'imposta di registro in misura proporzionale al valore dei beni e dei diritti fallimentari trasferiti e con l'esclusione dalla base imponibile del contestuale accollo dei debiti collegato al trasferimento dei beni fallimentari (Cass., Sez. 5, 6 maggio 2021, n. 11925; vedi, anche, da ultimo, fra le altre, quanto diffusamente argomentato dalla Cassazione con la pronunzia n. 29904/2023 emessa fra le medesime parti in relazione ad identica questione).

**\* Cassazione, ordinanza 1° dicembre 2023, n. 33629, sez. V**



## *Agevolazioni "prima casa" - Acquisto unità abitativa e terreno adibito a giardino- Nozione di pertinenza*

In tema di agevolazione tributarie per "acquisto prima casa", in particolare di pertinenze all'immobile destinato ad abitazione principale, deve ritenersi che il legislatore, laddove afferma: "sono ricomprese tra le pertinenze...", evidenzia con chiarezza che per le unità immobiliari di cui categorie C/2, C/6 e C/7 una sola unità immobiliare, per ciascuna di dette categorie, può godere dell'agevolazione. La norma non comprende pertanto una elencazione esclusiva, in quanto il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro bene dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata "a servizio od ornamento" (art. 817 c.c.) del "bene principale", che dipende, a sua volta, da un fattore oggettivo (l'obiettivo carattere strumentale di un bene rispetto all'altro) e da un fattore soggettivo (la volontà del titolare dei beni in questioni di "asservire" l'uno all'altro)" (così, Cass., Sez. VI/T, 25 febbraio 2022, n. 6316).

Con specifico riguardo ad un terreno circostante un fabbricato, questa Corte ha ritenuto che, in tema di agevolazione tributarie per l'acquisto della c.d. "prima casa", il concetto di pertinenza, è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area che ha esclusivo rilievo formale (Cass., Sez. 6-5, 17 febbraio 2015, n. 3148; Cass., Sez. 6-5, 8 febbraio 2016, n. 2450; Cass., Sez. 5, 21 dicembre 2016, n. 26494; Cass., Sez. 5, 17 luglio 2019, n. 19188; Cass., Sez. 5, 23 aprile 2020, n. 8073; Cass., Sez. 6-5, 25 febbraio 2022, n. 6316).

In definitiva, ciò che rileva per definire le pertinenze non è la classificazione catastale, ma il rapporto di complementarità funzionale che, pur lasciando inalterata l'individualità dei singoli beni, comporta l'applicazione dello stesso trattamento giuridico (Cass., Sez. 5, 10 agosto 2021, n. 22561; Cass., Cass., Sez. 65, 25 febbraio 2022, n. 6316). Fermo restando, in linea generale, che l'accertamento del rapporto pertinenziale tra due immobili - che comporta un giudizio di fatto demandato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da congrua e corretta motivazione - presuppone l'esistenza, oltre che di un unico proprietario, di un elemento oggettivo, consistente nella oggettiva destinazione del bene accessorio ad un rapporto funzionale con quello principale e di un elemento soggettivo, consistente nell'effettiva volontà, espressa o tacita, di destinazione della res al servizio o all'ornamento del bene principale, da parte di chi abbia la disponibilità giuridica ed il potere di disporre di entrambi i beni (da ultima: Cass., Sez. 2, 21 luglio 2021, n. 20911)" (così Cass., Sez. T., 30 agosto 2022, n. 25489).

### **\* Cassazione, ordinanza 4 dicembre 2023, n. 33703, sez. V**

#### *Agevolazioni "prima casa" - Revoca - Responsabilità solidale del venditore*

In tema di benefici per l'acquisto della prima casa, la revoca dei medesimi comporta la responsabilità solidale del venditore, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 57, comma 1, qualora sia dovuta a circostanze non imputabili in via esclusiva ad un determinato comportamento dell'acquirente, come una dichiarazione mendace sulla sussistenza di presupposti per fruire del trattamento agevolato, ma ad elementi oggettivi del contratto stipulato tra le parti, ad esempio, l'avere l'immobile caratteristiche di lusso" (n. 2889 del 3/02/2017)" (così Cass., Sez. T, 5 febbraio 2020, n. 2633 e, nello stesso senso, Cass., Sez. T., 30 agosto 2022, n. 25489, che richiama Cass., Sez. 5, 30 novembre 2016, n. 24400; Cass., Sez. 5, 3 febbraio 2017, n. 2889; Cass., Sez. 5, 25 ottobre 2018, n. 27860; Cass., Sez. 5, 5 febbraio 2020, n. 2633 cit., nonché Cass. Sez. T. 30 agosto 2022, n. 25489).

### **\* Cassazione, ordinanza 11 dicembre 2023, n. 34507, sez. V**

#### *Imposta di registro- Pegno su quote- Base imponibile*

Ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro sugli atti con i quali viene prestata garanzia personale o reale (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 43, lett. f)), nella nozione di "titoli" a tal fine indicata dalla legge non rientrano le quote di partecipazione in Srl o in società personali, in quanto non equiparabili nè



ai titoli di credito nè al denaro; ne consegue che, nel caso di pegno sulle stesse, la base imponibile va determinata non in ragione del loro valore nominale, ma secondo la regola generale della somma garantita.

## **VENDITA**

### **Cassazione, ordinanza 9 agosto 2023, n. 24334, sez. III civile**

*CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITA' - NULLITA' DEL CONTRATTO - Vendita dichiarata inefficace per mancato suo perfezionamento ovvero per mancato verificarsi della condizione sospensiva - Retrodatazione inefficacia - Esclusione - Produzione con la sentenza - Prescrizione del diritto alla ripetizione del corrispettivo - Decorrenza del termine - Fattispecie.*

In caso di vendita dichiarata inefficace per il mancato suo perfezionamento, ovvero per il mancato verificarsi di una condizione sospensiva, poiché gli effetti della inefficacia non retroagiscono ma si producono con la sentenza, il diritto alla ripetizione del corrispettivo, versato in adempimento del contratto inefficace, si prescrive a decorrere da quest'ultima e non dalla data del suo pagamento. (Principio affermato in relazione a fattispecie di vendita con diritto di prelazione non perfezionatasi in mancanza di uno degli elementi costitutivi della fattispecie a formazione progressiva, ossia il pagamento del corrispettivo nei termini di