

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 42/2023

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 233 DEL 22 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).

Si avvisa che la pubblicazione della rassegna riprenderà il 12 gennaio 2024.

CAPACITÀ DELLA PERSONA FISICA

Cassazione, ordinanza 2 ottobre 2023, n. 27691, sez. I civile

CAPACITÀ DELLA PERSONA FISICA - CAPACITÀ DI AGIRE - Amministrazione di sostegno - Differenza dall'interdizione - Capacità del beneficiario per quanto non oggetto di limitazione - Provvedimento che estende l'incapacità a contrarre matrimonio - Carattere decisorio su un diritto personalissimo - Impugnazione da parte dell'aspirante nubenda non parte del procedimento - Inammissibilità.

In tema di amministrazione di sostegno, il beneficiario è pienamente capace in relazione agli atti per i quali non è prevista una specifica incapacità - differenziandosi in ciò la sua condizione giuridica da quella dell'interdetto - di talché non possono applicarsi a tale soggetto, in via interpretativa e, quindi, a prescindere da una specifica valutazione giudiziale, le limitazioni previste dalla legge per gli interdetti, quale quella di contrarre matrimonio che, tuttavia, se disposta dal giudice, non può essere oggetto di impugnazione da parte dell'aspirante nubenda, attesa la natura personalissima del diritto in esame e l'estraneità di quest'ultima al relativo procedimento.

COMODATO

Cassazione, ordinanza 29 settembre 2023, n. 27634, sez. III civile

COMODATO - ESTINZIONE - RICHIESTA DEL COMODANTE - SOPRAVVENUTO BISOGNO DELLA COSA COMODATA - Comodato per uso determinato - Destinazione ad abitazione familiare - Restituzione ad nutum - Esclusione - Restituzione per bisogno del comodante - Requisiti - Imprevedibilità e urgenza - Valutazione comparativa del giudice tra le opposte esigenze del comodante e quelle del nucleo familiare - Necessità - Fattispecie.

Il comodato di un bene immobile, stipulato senza limiti di durata in favore di un nucleo familiare, ha un carattere vincolato alle esigenze abitative familiari, sicché il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento anche oltre l'eventuale crisi coniugale, salvo l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed imprevisto bisogno ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c., ferma, in tal caso, la necessità che il giudice eserciti con massima attenzione il controllo di proporzionalità e adeguatezza nel comparare le particolari esigenze di tutela della prole e il contrapposto bisogno del comodante.

(In applicazione di tale principio, la S.C., in una fattispecie relativa al comodato di una porzione di mansarda,

inizialmente concessa al figlio dei proprietari e da questi destinata a casa familiare dopo il matrimonio e la nascita dei figli, ha confermato la sentenza di merito che aveva negato la restituzione del bene - motivata dalla necessità di destinarlo ad abitazione di una badante e della sua famiglia -, sul presupposto, da un lato, che i genitori avevano agito dopo dieci anni e solo a seguito del divorzio del figlio, e, dall'altro, che la loro abitazione, contando 23 stanze, era in ogni caso idonea a soddisfare il bisogno dedotto).

CONDOMINIO

*** Cassazione, ordinanza 7 novembre 2023, n. 30975, sez. II civile**

CONDOMINIO - Lastrico solare - Uso esclusivo da parte del proprietario dell'ultimo piano - Prova della proprietà - A carico del condominio - Esclusione - Presunzione di condominalità - Sussistenza.

La presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della "res", sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il Condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta "probatio diabolica". Ne consegue che quando un condomicino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomicino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene.

Cassazione, ordinanza 4 ottobre 2023, n. 27996, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - Condomino negli edifici - Individuazione dei beni comuni - Bene separato ed autonomo - Natura condominiale - Condizioni.

In tema di condominio negli edifici, in base all'art. 1117 c.c., l'estensione della proprietà condominiale ad un bene separato e autonomo rispetto alle restanti unità facenti parte dello stesso edificio o comprensorio, può essere giustificata soltanto in ragione di un titolo idoneo a farlo ricoprendere nella proprietà del condominio medesimo, qualificando espressamente tale bene come ad esso appartenente.

CONTRATTO PRELIMINARE

*** Cassazione, ordinanza 8 novembre 2023, n. 31059, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Domanda di esecuzione in forma specifica - Trascrizione - Successiva vendita dell'immobile a terzi - Opponibilità - Esclusione.

La trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferire la proprietà di un bene immobile, rendendo inopponibili al promissario acquirente le alienazioni a terzi effettuate dal promittente venditore in epoca successiva, rende anche "possibile" il trasferimento del bene in favore dell'attore, che, altrimenti, nel suddetto caso di successiva alienazione dell'immobile, secondo i principi generali, non potrebbe più avere luogo (Cass. 14 aprile 2000 n. 4819; Cass. 5 gennaio 1998 n. 42; Cass. 16 dicembre 1992 n. 13282). Dal suddetto principio non vi sono ragioni per discostarsi, stante la sua coerenza con la previsione dell'efficacia "prenotativa" attribuita dall'art. 2652 c.c., n. 2 alla trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di alienare un immobile, efficacia che verrebbe completamente frustrata, se potesse venir meno in seguito alla trascrizione successiva della vendita del bene a un terzo.

La stipulazione di un contratto preliminare, pur non realizzando in via immediata l'interesse finale delle parti - ed in particolare pur non producendo, con particolare riferimento ad un preliminare di compravendita immobiliare come quello stipulato nel caso di specie, l'effetto traslativo del diritto reale - produce in ogni caso

in capo a queste ultime, l'insorgenza dell'obbligo di stipulare il negozio definitivo, del quale peraltro cristallizza e contiene già tutti gli elementi essenziali. La conclusione di un accordo tale genera pertanto in via diretta in capo ai contraenti una situazione giuridica qualificata, intesa quale interesse soggettivo delle stesse all'acquisizione del bene finale, tutelata dall'ordinamento giuridico e che, proprio per tale ragione, qualora lesa, comporta pedissequamente l'insorgenza di una responsabilità di natura contrattuale nonché di un corrispondente obbligo risarcitorio in capo alla parte inadempiente, volto a sanare l'avvenuta frustrazione dell'interesse della controparte alla realizzazione degli effetti del contratto, e dunque di un interesse diverso ed ulteriore rispetto alla mera retroversione di quanto eventualmente già corrisposto in via anticipata a titolo di controprestazione.

Cassazione, sentenza 5 settembre 2023, n. 25941, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Sentenza di accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. - Condanna implicita al rilascio - Configurabilità - Esclusione.

Nella pronuncia, di natura costitutiva, di accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. non è implicitamente inclusa una statuizione di condanna avente natura di titolo esecutivo per il rilascio forzoso del bene trasferito.

DIVISIONE

Cassazione, ordinanza 13 ottobre 2023, n. 28536, sez. II civile

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - STIMA - (STIMA) DEI BENI - Area situata in fascia di rispetto - Vincolo di inedificabilità - Possibile diverso utilizzo - Rilevanza - Conseguenze.

In tema di divisione, ai fini della determinazione dei lotti, la sussistenza del vincolo di inedificabilità su un'area situata in fascia di rispetto non ne comporta l'azzeramento del relativo valore, ben potendo la stessa essere oggetto di altre possibili utilizzazioni alternative a servizio e per la miglior fruibilità della porzione edificabile residua, essendo indubbio che anche la disponibilità di un'area libera può accrescere il valore della porzione adiacente.

EDILIZIA

*** Consiglio di Stato, sentenza 17 ottobre 2023, n. 9025, sez. VI**

EDILIZIA - Demolizione - Istanza di condono successiva all'ordinanza di demolizione - Effetti.

La sospensione dei procedimenti sanzionatori è del tutto automatica e incide su tutti i provvedimenti amministrativi adottati ed adottandi aventi ad oggetto sanzioni per abusi edilizi, e ciò fino alla definizione delle domande di condono edilizio eventualmente presentate (cfr. Cons. St. n. 4934/2014); ne consegue che non appare ammissibile una valutazione prognostica da parte del Giudice relativamente all'esito dell'istanza di condono, prima che su di essa si sia determinata l'amministrazione competente (cfr. anche art. 34, comma 2, c.p.a.).

La presentazione di un'istanza di condono edilizio successivamente all'emanazione delle ordinanze di demolizione e di eventuali atti repressivi consequenziali rileva sul piano processuale, quale conseguenza dei suoi effetti sostanziali, e rende inefficace tali provvedimenti e, quindi, improcedibile l'impugnazione proposta avverso gli stessi per sopravvenuto difetto di interesse alla sua decisione: e ciò in quanto una nuova valutazione provocata dall'istanza di condono porterà comunque la necessaria formazione di un nuovo provvedimento di accoglimento o di rigetto che varrà in ogni caso a superare il provvedimento oggetto di impugnativa, in tal modo spostandosi l'interesse del responsabile dell'abuso edilizio dall'annullamento del provvedimento già adottato all'eventuale annullamento del provvedimento di reiezione dell'istanza di sanatoria (Cons. St. 3124/2021; cfr. Cons. St. 6162/2019, Cons. St. 340/2020).

Cassazione, sentenza 2 agosto 2023, n. 33987, sez. III penale

EDILIZIA - COSTRUZIONE EDILIZIA - Ordine di demolizione di manufatto abusivo - Subordinazione del beneficio della sospensione condizionale all'esecuzione dell'ordine demolitorio - Pignoramento immobiliare che attinga l'immobile abusivo prima della scadenza del termine per eseguire l'ordine - Rilevanza - Esclusione - Ragioni.

In tema di reati edilizi, l'esecuzione dell'ordine di demolizione, impartito dal giudice a seguito dell'accertata edificazione in violazione di norme urbanistiche, non è preclusa dal pignoramento che abbia attinto l'immobile antecedentemente alla scadenza del termine per darvi corso.

(In motivazione, la Corte ha evidenziato che l'ordine di demolizione, per il carattere reale che lo connota, ricade direttamente sul soggetto in rapporto con il bene, a prescindere dagli atti traslativi intercorsi, e che colui che lo acquista all'esito della procedura esecutiva ed è estraneo all'abuso potrà rivalersi nei confronti dell'esecutato).

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA

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

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - CESSIONE IN PROPRIETÀ DELL'ALLOGGIO - Vendita di alloggi di edilizia agevolata - Contratto preliminare - Effetto traslativo subordinato alla approvazione della tabella di determinazione dei prezzi - Mancato rispetto del termine per la stipula del definitivo - Inadempimento del promittente venditore - Sussistenza - Esclusione.

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.

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE

Cassazione, ordinanza 4 ottobre 2023, n. 27960, sez. I civile

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - PROCEDIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'INDENNITÀ - DETERMINAZIONE (STIMA) - Indennità di espropriazione di terreni non edificabili - Contestazione da parte dell'espropriato - Stima - Criterio del valore venale pieno - Rilevanza - Prova dello sfruttamento ulteriore rispetto a quello agricolo - Condizioni - Limiti - Fattispecie.

In tema di determinazione dell'indennità di espropriazione di terreni non edificabili, in caso di contestazione da parte dell'espropriato, la stima deve essere effettuata applicando il criterio generale del valore venale pieno, ma l'interessato può dimostrare che il fondo è suscettibile di uno sfruttamento ulteriore e diverso rispetto a quello agricolo, pur senza raggiungere il livello dell'edificatorietà, e che, quindi, il cespote possiede una valutazione di mercato che rispecchia possibilità di utilizzazione intermedie tra quella agricola e quella edificatoria (come, ad esempio, parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti), sempre che tali possibilità siano assentite dalla normativa vigente, sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative.

(Nella specie, in applicazione di detto principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata la quale, nel quantificare l'indennità di esproprio non aveva considerato, quale fatto decisivo, che il PIRP comunale aveva vincolato il suolo dalla non edificabilità prevista per le zone F portandolo alla edificabilità prevista per le zone B/1).

PROCURA ALLE LITI

*** Cassazione, ordinanza 6 novembre 2023, n. 30867, sez. I civile**

PROCEDIMENTO CIVILE - Procura alle liti - Nullità.

Nel giudizio di Cassazione la procura speciale non può essere rilasciata a margine o in calce di atti diversi dal ricorso o dal controricorso, stante il tassativo disposto dall'art. 83 c.p.c., comma 3, che implica la necessaria esclusione della utilizzabilità di atti diversi da quelli suindicati; pertanto, se la procura non è stata rilasciata contestualmente a tali atti, è necessario il suo conferimento nella forma prevista dal comma 2 dello stesso articolo, cioè con atto pubblico o con scrittura privata autenticata" (così Cass. n. 8708/2009, in motivazione). Sul punto, va precisato che la scrittura privata autenticata alla quale fa riferimento l'art. 83 c.p.c., comma 2, è quella autenticata da notaio da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, ai sensi dell'art. 2703 c.c., comma 1, e che l'ampliamento (come da modifica dell'art. 83 c.p.c., comma 2, introdotta dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 45, comma 9, lett. a)) degli atti processuali a margine dei quali la procura può essere apposta non rileva in questa sede, perché il deposito del foglio recante la procura non accede a alcun atto processuale (si veda, in tema, Cass. n. 24472/2020).

In tema di introduzione del giudizio di legittimità con modalità telematiche, qualora dal messaggio di posta elettronica certificata relativo alla notificazione del ricorso per cassazione non risulti - come nel presente caso - la procura speciale, quest'ultima, se redatta in formato analogico e depositata separatamente, anche se scansita e munita di attestazione di conformità, è priva dei requisiti della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico e non è idonea a soddisfare le prescrizioni degli artt. 83 e 365 c.p.c., non potendosi ritenere congiunta materialmente al ricorso che, dunque, risulta inammissibile (v., in fattispecie in parte sovrapponibile, Cass. n. 14287/2023).

SOCIETÀ DI PERSONE FISICHE

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

SOCIETÀ - DI PERSONE FISICHE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - NORME APPLICABILI - SCIOLGIMENTO - Scioglimento del rapporto sociale limitatamente a un socio - Responsabilità verso i terzi per le obbligazioni sociali anteriormente contratte - Presupposti - Fondamento - Fattispecie.

Nelle società di persone, in caso di scioglimento del rapporto sociale limitatamente a un socio, la responsabilità di quest'ultimo verso i terzi per le obbligazioni sociali anteriormente contratte si protrae finché dura il rapporto sociale, poiché il termine "responsabilità" (di cui all'art. 2290 c.c.) allude non già al momento in cui l'obbligazione è sorta, ma a quello in cui è divenuta esigibile ed è rimasta inadempita, e rispetto alla tutela dell'affidamento dei terzi sulla corresponsabilità dei singoli soci per le obbligazioni sociali assume preminente rilievo che, con lo scioglimento del rapporto sociale, si interrompe qualsivoglia controllabilità, da parte del socio uscente, del successivo adempimento delle obbligazioni della società, ormai integralmente rimesso all'iniziativa e alla diligenza dei soci superstiti.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso che il socio di una s.n.c., conduttrice di un immobile, fosse tenuto al pagamento dei canoni maturati successivamente allo scioglimento del rapporto sociale, benché afferenti a un contratto di locazione anteriormente stipulato dalla società).

SUCCESSIONI

*** Cassazione, sentenza 8 novembre 2023, n. 31125, sez. II civile**

SUCCESSIONI - DIVISIONE EREDITARIA - Legittimario pretermesso - Istituzione di erede a titolo universale - Azione di riduzione - Stima del valore dei beni - Al momento dello scioglimento della comunione - Sussiste.

In caso di pretermissione del legittimario per effetto di istituzione di erede a titolo universale, a seguito dell'esperimento vittorioso dell'azione di riduzione sui beni relitti ovvero recuperati per effetto sempre dell'azione di riduzione, viene a determinarsi una situazione di comunione tra l'erede istituito ed il legittimario

nella quale la quota del primo è corrispondente al valore della quota di legittima non soddisfatta determinata in proporzione al valore dell'intera massa, il tutto secondo la stima compiuta alla data di apertura della successione. Tuttavia ove debba procedersi alla divisione della comunione così insorta, la stima dei beni in vista delle operazioni divisionali deve essere aggiornata alla luce del mutato valore dei beni tra la data di apertura della successione e quella di effettivo scioglimento della comunione.

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

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - TESTAMENTO IN GENERE - REVOCAZIONE DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE - PER SOPRAVVIVENZA DI FIGLI - Redazione di testamento in presenza di figli di cui era nota l'esistenza al de cuius - Successiva sopravvenienza di un altro figlio - Revocabilità del testamento, ex art. 687 c.c. - Esclusione - Fondamento.

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 12 dicembre 2023, n. 34804, sez. V**

Imposta di registro- Liquidazione per insussistenza dei presupposti di un'agevolazione - Natura dell'imposta - Conseguenze

Come già affermato da questa Corte (cfr. Cass. n. 1802 del 23/01/2019), sulla base di principi di diritto che il Collegio condivide, in tema di imposta ipotecaria e di registro, in base al combinato disposto del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 42 e 57 e del D.Lgs. n. 463 del 1997, 3-ter, anche in caso di registrazione con procedura telematica il notaio risponde in via solidale con i contraenti, e salvo rivalsa, unicamente per l'imposta principale, tale dovendosi considerare quella risultante dal controllo dell'autoliquidazione ovvero da elementi desumibili dall'atto con immediatezza e senza necessità di accertamenti fattuali o extratestuali, nè di valutazioni giuridico-interpretative. È stato affermato, in particolare, che, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986 aprile 1986, n. 131, art. 42 l'imposta di registro liquidata dall'Ufficio a seguito dell'accertata insussistenza dei presupposti di un trattamento agevolato applicato al momento della registrazione dell'atto di trasferimento della proprietà di un bene immobile, non è rubricabile nè come imposta principale, in quanto è applicata in un momento successivo alla registrazione, nè come imposta suppletiva, in quanto, rivedendo a posteriori il criterio di liquidazione in precedenza seguito, non è rivolta ad emendare errori od omissioni commessi dall'ufficio in sede di registrazione; questo criterio discrezivo, già fatto proprio da Cass. Sez. U. n. 1196 del 2000, con riguardo alla previgente disciplina dell'imposta di registro, ma sulla base di considerazioni valide anche ex D.P.R. n. 131 del 1986, art. 42 è stato da ultimo riaffermato da Cass. n. 2400 del 2017 e n. 3360 del 2017 (in fattispecie di agevolazione "prima casa") e da Cass. n. 12257 del 2017 (in fattispecie di mancanza di qualità di soggetto Iva del cedente); la conclusione qui accolta non muta per effetto dell'utilizzo della procedura telematica di adempimento ex D.Lgs. n. 463 del 1997, art. 3-ter atteso che l'osservanza di tale procedura incide sulle modalità di liquidazione e pagamento del tributo, ma non sulla natura dell'imposta richiesta; dalla natura complementare dell'imposta discende l'illegittimità dell'avviso di liquidazione comunicato al solo notaio rogante quale sostituto di imposta, atteso che ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 2, la pretesa in questione doveva essere fatta valere con apposito atto di imposizione tributaria, notificato alla parte acquirente ed alla parte venditrice, quale coobbligata in solido, entro il termine di decadenza di tre anni, da ritenere decorrente - in applicazione del principio generale desumibile dall'art. 2964 c.c. - dalla data della registrazione, a partire dalla quale l'ufficio del registro ha la facoltà di contestare al contribuente la perdita del trattamento agevolato.

*** Cassazione, sentenza 13 dicembre 2023, n. 34901, sez. V**

Imposta di registro- Conferimento d'azienda- Cessione di partecipazioni della società conferitaria- Riqualificazione 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 riqualificate 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'irrilevanza, 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, sentenza 13 dicembre 2023, n. 34941, sez. V**

Imposta di registro- Cessione di quote societarie- Riqualificazione dell'atto come cessione di azienda- Esclusione

Con riferimento alla fattispecie negoziale per cui è causa (cessione di quote societarie), devono essere condivise le conclusioni a cui è giunta la Commissione Tributaria Regionale, essendo chiara la statuizione dell'art. 20 T.U.R., come recentemente interpretata dalla Consulta, secondo cui l'imposta di registro va applicata in relazione all'intrinseca natura ed agli effetti giuridici dell'atto da registrare, indipendentemente dal titolo o dalla forma apparente, prendendo in considerazione unicamente gli elementi desumibili dall'atto stesso (intesi quali effetti giuridici del negozio veicolato in un documento) prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati. Non può, pertanto, attribuirsi rilevanza - come pretende di fare l'Agenzia delle Entrate - ad altri atti posti in essere, anche dalle stesse parti ed anche se stipulati contestualmente o confluiti nello stesso documento, al fine di ricercare la causa concreta della complessiva operazione, colpendo l'imposta di registro la manifestazione di ricchezza espressa nello specifico atto. Un eventuale collegamento negoziale con altri atti, così come gli eventuali elementi extratestuali, possono assumere rilievo solo ed esclusivamente ai sensi dell'art. 10-bis dello Statuto del contribuente, con le relative garanzie procedurali e previa dimostrazione dei relativi presupposti applicativi - possibilità che consente di superare anche i dubbi di compatibilità dell'attuale formulazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20, con la normativa comunitaria. Ne deriva che, nel caso di specie, le plurime cessioni di quote societarie, poste in essere dai tre soci, integrando tre diversi contratti, ciascuno oggetto di registrazione, vanno tenute distinte ai fini del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20, sebbene stipulate contestualmente e confluite nello stesso documento, in quanto ognuna di esse resta un elemento extra-testuale/atto collegato rispetto alle altre.

*** Cassazione, sentenza 13 dicembre 2023, n. 34944, sez. V**

Imposta di registro - Cessione di ramo d'azienda - Determinazione dell'imponibile

Il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, commi 1 e 4, secondo il quale l'imponibile in caso di cessione d'azienda è costituito dal valore del complesso aziendale (o dal maggiore prezzo convenuto), non impone che tale valore sia pattuito globalmente e non vieta, dunque, alle parti di concordare il corrispettivo in relazione a ciascuno dei diritti congiuntamente trasferiti. In tal caso, la ripresa può ben esser limitata ad uno solo dei predetti diritti, laddove esso sia ritenuto incongruo, in riferimento al relativo valore in comune commercio. Quanto sopra trova conferma: sia nel D.P.R. n. 131 del 1986, art. 23, comma 1, che, nel prevedere l'applicazione dell'aliquota più elevata nell'ipotesi in cui un'unica disposizione abbia per oggetto più beni o diritti per i quali siano previste aliquote diverse, fa salva la separata tassazione dei cespiti nel caso in cui sia pattuito un corrispettivo distinto; sia nell'ultimo comma del medesimo articolo che, per il caso di cessione d'azienda, precisa che "ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, le passività si imputano ai diversi beni sia mobili che immobili in

proporzione del loro rispettivo valore" in evidente riferimento al caso, fatto salvo dal comma 1, in cui beni del compendio aziendale siano negoziati con autonomi corrispettivi (cfr. Cass. n. 7196 del 2000).

Alla luce di tali principi, correttamente, l'Amministrazione finanziaria ha provveduto ad applicare l'aliquota più alta (3% secondo l'art. 2 della Tariffa Parte prima del D.P.R. n. 131 del 1986) all'atto in esame, relativa ai beni immobili oggetto di cessione e non quella inferiore (0,50% secondo l'art. 6 della Tariffa Parte Prima del D.P.R. n. 131 del 1986) afferente ai crediti, anch'essi oggetto di cessione con il medesimo atto. Va, infatti, osservato che nella fattispecie le contribuenti nello stipulare l'atto di cessione del ramo di azienda hanno pattuito un unico complessivo corrispettivo che teneva conto delle diverse voci, attive e passive, del compendio aziendale. La natura di corrispettivo non può, infatti, diversamente da quanto assunto dalle ricorrenti, essere riferita alla mera valutazione economica dei crediti ceduti e sulla cui base è stato determinato il prezzo della cessione, essendo di tutta evidenza che tale valutazione ha concorso alla determinazione, unitamente alle altre voci, passive ed attive, dell'unico ed omnicomprensivo corrispettivo.

* Cassazione, sentenza 13 dicembre 2023, n. 34942, sez. V

Revoca agevolazioni "prima casa" - Mandato senza rappresentanza ad alienare

Questa Corte ha già affrontato - seppure sotto il diverso angolo visuale della imposizione dell'atto traslativo - il tema della rilevanza fiscale del mandato senza rappresentanza ad alienare un immobile, concludendo nel senso che: "Il trasferimento a titolo gratuito dell'immobile, operato dal mandante in favore del mandatario senza rappresentanza, al fine della esecuzione del mandato alla vendita, non è soggetto all'imposta sulle donazioni, in quanto non determina un definitivo arricchimento della sfera patrimoniale del mandatario, poichè lo stesso è gravato dalle obbligazioni di trasferire al terzo acquirente il bene, del quale è intestatario meramente formale, e di corrispondere al mandante il relativo prezzo, ovvero, qualora il mandato non possa essere adempiuto, da quella di retrocedere il bene al mandante" (Cass. nn. 11401-02/2019). Si tratta di principio che muove dal carattere meramente strumentale, provvisorio e fiduciario del trasferimento del cespite dal mandante al mandatario, in funzione di mera esecuzione del mandato traslativo stesso ex art. 1719 c.c.. Si osserva in sentenza come diretto debba essere il riferimento - anche e soprattutto in termini di effettiva individuabilità di una capacità contributiva rilevante ex art. 53 Cost. - alla giurisprudenza di legittimità formatasi in materia di imposizione degli atti costitutivi e di dotazione del trust (...).

Orbene, il richiamo alla natura meramente formale o strumentale o interinale della proprietà immobiliare istituita in capo al mandatario senza rappresentanza non può non valere - per l'evidente implicazione sistemica - anche al diverso fine qui in esame, volto alla verifica dei presupposti "prima casa" secondo la disciplina vigente *ratione temporis*, come sopra riportata Tariffa Parte Prima Nota II bis D.P.R. n. 131 del 1986, ex art. 1.

È evidente come si tratti di fattispecie diversa e non omologabile a quella esaminata da Cass. n. 17631/21, secondo cui: "In tema di agevolazioni fiscali per l'acquisto "prima casa", non decade dal beneficio il contribuente che, dopo avere acquistato l'immobile, concordi lo scioglimento per mutuo dissenso di una donazione, da lui effettuata prima dell'acquisto, avente ad oggetto altro immobile posto nello stesso Comune, poichè, al momento in cui compie l'acquisto, non è più proprietario del bene donato e, quindi, non rende alcuna dichiarazione mendace sulla sussistenza della condizione prevista dalla nota II bis, comma 1, lett. b), della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 , art. 1, senza che assuma rilevanza la retroattività degli effetti della risoluzione consensuale, concordata in tale sede, in quanto valevole soltanto nei rapporti interni tra le parti, ferma comunque ogni valutazione dell'Amministrazione in termini di abuso del diritto, secondo la disciplina dettata dalla L. n. 212 del 2000, art. 10-bis". Nel caso da ultimo considerato, infatti, il contribuente - al momento dell'acquisto beneficiato - non era più proprietario dell'altro immobile, in quanto donato; là dove questa condizione di impossidenza non può ravvisarsi in presenza, non già di un atto di effettiva e sostanziale dismissione qual è la donazione (e la cui risoluzione retroattiva per mutuo dissenso potrebbe fiscalmente rilevare solo in sede di abuso del diritto), bensì - come si è detto - di un atto di trasmissione meramente strumentale ed interinale, come il mandato ad alienare qui dedotto.

*** Cassazione, ordinanza 13 dicembre 2023, n. 34869, sez. V**

Imposta di registro- Ricognizione di debito

Con la sentenza n. 7682 depositata il 16 marzo 2023 le Sezioni Unite della Corte hanno affermato i seguenti principi: - "Il deposito di documento a fini probatori in procedimento contenzioso non costituisce "caso d'uso" in relazione al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 6". - "La scrittura privata non autenticata di cognizione di debito che, come tale, abbia carattere meramente ricognitivo di situazione debitoria certa, non avendo per oggetto prestazione a contenuto patrimoniale, è soggetta ad imposta di registro in misura fissa solo in caso d'uso".

Nella fattispecie in esame risulta incontroversa, in fatto, la natura di atto meramente ricognitivo della dichiarazione di riconoscimento di debito, e che, alla luce del superiore principio, il suo deposito in sede di ricorso per decreto ingiuntivo non integra "caso d'uso".

*** Cassazione, sentenza 14 dicembre 2023, n. 35055, sez. V**

Vendita immobile strumentale- Opzione per imponibilità IVA- Imposte ipotecaria e catastale - Determinazione base imponibile

Con specifico riferimento alla cessione immobiliare oggetto del presente giudizio, posta in essere da un soggetto IVA e afferente ad un fabbricato strumentale, essa è soggetta all'esenzione da IVA, ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 10, comma 1, n. 8-ter). Tale esenzione, tuttavia, può venir meno nel caso, come nella fattispecie in esame, in cui le parti nell'atto d'acquisto esercitano la specifica opzione per l'imponibilità IVA. In ragione di tale scelta il suindicato trasferimento sconta, in aggiunta, l'imposta di registro nella misura fissa (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ex art. 40), l'imposta ipotecaria del 3%, l'imposta catastale dell'1% (D.Lgs. n. 347 del 1990, ex art. 10, comma 1, e art. 1-bis della Tariffa allegata allo stesso decreto, come introdotti dal D.L. n. 223 del 2006, art. 35, comma 10-bis, conv. con modif. in L. n. 248 del 2006). La scelta operata dalla contribuente di sottoporre al pagamento dell'IVA l'atto di trasferimento dell'immobile oggetto dell'avviso di rettifica, non incide sulla disciplina sulla cui base individuare la base imponibile delle imposte catastali e ipotecarie; disciplina risultante dal D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, artt. 43, 51 e 52. In ragione di ciò, l'avviso di rettifica con il quale l'Agenzia delle entrate, a seguito di rettifica del valore dell'immobile indicato dalle parti nell'atto di compravendita (ex art. 52 cit.), ha rideterminato le imposte dovute dalla società contribuente deve ritenersi pienamente legittimo. È, infatti, frutto di un errato presupposto interpretativo l'affermazione della ricorrente secondo cui l'IVA "assorbe" l'imposta di registro per il principio di alternatività D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ex art. 40 con la conseguenza che, ai fini della determinazione della base imponibile per le imposte catastali e ipotecarie, occorre prendere in esame il prezzo effettivamente concordato tra le parti anche qualora sia diverso dal valore dell'immobile D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, ex art. 13 e ciò anche in ragione dell'unicità della base imponibile sulla cui base calcolare le diverse imposte. Tale assunto non tiene conto dell'autonomia delle diverse imposte prese in esame (registro, IVA, ipotecaria e catastale), autonomia in ragione della quale questa Corte (Sez. 5, n. 8511 del 16/03/2022 Rv. 664265 - 01) ha affermato che "In tema di imposta ipotecaria e catastale, la determinazione della base imponibile deve avvenire sulla scorta del valore venale del bene, e non del corrispettivo dovuto al cedente, senza che rilevi in contrario la circostanza che la vendita dell'immobile sia assoggettata ad IVA e non ad imposta di registro, in forza del combinato disposto del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, artt. 52, 51, e 43 e del D.Lgs. n. 347 del 1990, artt. 2 e 10".

USI CIVICI

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

USI CIVICI - ACCERTAMENTO - Soggetti legittimati a partecipare al giudizio - Individuazione - Termine di decadenza ex art. 3 l. n. 1766 del 1927 - Rilevanza - Esclusione - Limiti.

Nel giudizio davanti al commissario per la liquidazione di usi civici, rivestono la qualità di contradditori necessari tutti i soggetti che, pretendendo di esercitare usi civici sul fondo, ne abbiano fatta rituale

comunicazione, senza che rilevi il termine decadenziale di sei mesi dall'entrata in vigore della l. n. 1766 del 1927, salvo che si tratti di terreni non appartenenti al demanio universale o comunale, ai sensi dell'art. 3, primo e secondo comma, della l. cit.

USUCAPIONE

*** Cassazione, ordinanza 6 ottobre 2023, n. 30765, sez. II civile**

PROPRIETÀ - Bene comune indiviso - Godimento da parte di uno solo dei comproprietari - Usucapione dell'intero immobile - Sufficienza - Esclusione.

Nella proprietà indivisa il comproprietario che sia nel possesso del bene comune può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione del titolo del possesso e, se già possiede "animo proprio" ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in temi di esclusività, a tal fine occorrendo che goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare in modo univoco la volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza che possa considerarsi sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune.

In tema di compossesso il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso "ad usucaptionem" "e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando necessario, a fini della usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla "res communis" da parte dell'interessato attraverso un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene.

USUFRUTTO

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

USUFRUTTO - USUFRUTTO (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - OBBLIGHI DELL'USUFRUTTUARIO - LIQUIDAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE - MIGLIORAMENTI - Donazione della nuda proprietà di immobile - Riserva di usufrutto congiuntivo in favore del donante medesimo e del coniuge - Morte del coniuge - Conseguenze.

Ai fini della successione nel diritto di percepire l'indennità di cui all'art. 985 c.c. da parte degli eredi del donante usufruttuario, qualora quest'ultimo si sia riservato 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.

VENDITA

Cassazione, sentenza 28 settembre 2023, n. 27559, sez. II civile

VENDITA - "ACTIO QUANTI MINORIS" - Compravendita di costruzione abusiva perché difforme da titolo edilizio - Vizio della cosa - Sussistenza - Esclusione - Fondamento - Disciplina dell'art. 1489 c.c. - Applicabilità - Condizioni.

In ipotesi di compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia, non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, ma trova applicazione l'art. 1489 c.c., in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, sempre che detta difformità non sia stata dichiarata nel contratto o, comunque, non sia conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto.