

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

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 1/2024

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 6 DEL 12 GENNAIO 2024

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).*

AGRICOLTURA

*** Cassazione, ordinanza 17 novembre 2023, n. 31996, sez. III civile**

Prelazione agraria - Sospensione del termine trimestrale per il pagamento del prezzo - Ripresa del decorso del termine - Mancata istruttoria per l'erogazione del finanziamento - Mancato esercizio della prelazione.

La finalità della norma di cui all'art. 8, comma 7, L. n. 590 del 1965, che ricollega "al diniego del finanziamento a conclusione dell'istruttoria" il venir meno della sospensione del termine trimestrale per il pagamento del prezzo, da parte del prelazionario, è chiarissima ed è quella di sancire la ripresa del decorso del termine per il pagamento del prezzo - e dunque la cessazione del protrarsi di una situazione di incertezza circa la destinazione del bene oggetto di "denuntiatio" (Cass. Sez. 3, sent. 14 febbraio 2007, n. 3255) - quando il finanziamento risulti, con certezza, non erogabile. Orbene, poiché tale è la condizione che si verifica anche quando l'istruttoria per l'erogazione del finanziamento neppure possa avere luogo, non vi è ragione per distinguere le due ipotesi.

Quanto, invece, alla dedotta violazione dell'art. 1354 c.c. (norma che contempla la nullità del contratto sottoposto a condizione sospensiva se "l'evento con essa previsto è irrealizzabile originariamente, per ragioni fisiche o giuridiche"; cfr. Cass. Sez. 3, sent. 16 luglio 1976, n. 2834), è sufficiente rilevare che, nel caso in esame, l'evento oggetto della clausola condizionale - "sospensiva negativa" - era il mancato esercizio del diritto di prelazione, e non invece il rilascio del mutuo; sicché non può dirsi che il mancato esercizio della prelazione fosse, nella specie, irrealizzabile "ab origine", dal momento che la parte avrebbe potuto procurarsi in altro modo quanto necessario per poter utilmente esercitare il diritto di prelazione, provvedendo al pagamento del prezzo di acquisto.

ANTICHITÀ E BELLE ARTI

Cassazione, ordinanza 17 ottobre 2023, n. 28792, sez. II civile

ANTICHITÀ E BELLE ARTI - COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO - COSE DI PROPRIETÀ DEGLI ENTI PUBBLICI - Beni di interesse storico-artistico - Appartenenti ad un ente pubblico - Usucapibilità - Esclusione - Provvedimento amministrativo di riconoscimento del valore culturale - Irrilevanza - Dismissione del bene dal demanio militare - Irrilevanza - Fondamento.

Il bene immobile di interesse storico-artistico appartenente ad un ente pubblico, ancorché non iscritto

nell'elenco di cui all'art. 4, comma 1, l. n. 1089 del 1939, è soggetto, ex artt. 822 e 824 c.c., al regime del demanio pubblico in quanto riconosciuto di interesse storico, archeologico o artistico, senza che al riguardo rilevi la dismissione dal patrimonio militare, essendo la relativa normativa concorrente con quella del demanio culturale, con la conseguenza che il bene demaniale di interesse storico-artistico, indipendentemente dal momento in cui sia apposto il vincolo, che ha una mera efficacia dichiarativa, non può essere sottratto alla sua peculiare destinazione, né può essere oggetto di usucapione, a differenza delle cose di proprietà privata, che solo dal momento della notifica del vincolo sono assoggettate alle limitazioni e agli obblighi della legislazione di tutela.

COMUNIONE E CONDOMINIO

*** Cassazione, ordinanza 8 novembre 2023, n. 31105, sez. II civile**

COMUNIONE E CONDOMINIO - Parti comuni dell'edificio - "Indennità" per la semplice occupazione del bene

Qualora l'uso individuale del bene in comunione non ecceda i limiti dell'art. 1102 c.c., non è dovuto alcun risarcimento ai comproprietari che siano rimasti inerti o vi abbiano acconsentito, né è possibile riconoscere una "indennità" per la semplice occupazione del bene, poiché tale utilizzo costituisce pur sempre manifestazione del diritto di comproprietà che compete al singolo e che investe l'intera cosa comune; l'eventuale ripartizione dei frutti naturali e civili tratti dal bene goduto individualmente è regolata in sede di divisione e di resa del conto.

CONTRATTO PRELIMINARE

*** Cassazione, sentenza 10 novembre 2023, n. 31332, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Preliminare per persona da nominare - Electio amici - Effettuata in corso di causa - Tardività - Contratto concluso tra le parti originarie - Sussistenza.

Nel caso in cui sia stipulato preliminare di vendita per persona da nominare, con la previsione che l'*electio amici* debba avvenire entro la data fissata per la stipulazione del definitivo, affinché la nomina sia valida è necessario che la sua comunicazione alla controparte, con la relativa accettazione, sia contenuta nella domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., mentre, ove essa avvenga in corso di causa, il contratto per persona da nominare è destinato a produrre effetti tra le parti originarie per tardività della nomina, ove tale tardività sia prontamente eccepita.

DEMANIO

Cassazione, ordinanza 25 ottobre 2023, n. 29560, sez. II civile

DEMANIO - INIZIO, MODIFICAZIONI E CESSAZIONE DELLA DEMANIALITÀ - CESSAZIONE (SCLASSIFICAZIONE) - Beni pubblici appartenenti al patrimonio indisponibile - Perdita del loro carattere - Declassificazione tacita - Ammissibilità - Esclusione - Fattispecie.

I beni pubblici appartenenti al patrimonio indisponibile, la cui destinazione all'uso pubblico deriva da una determinazione legislativa, non perdono il loro carattere per declassificazione tacita dovuta alla semplice circostanza della sospensione dell'uso per lunghissimo tempo.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza della Corte d'appello che aveva qualificato patrimonio indisponibile l'area, inizialmente appartenuta all'ente Opera Nazionale Maternità e Infanzia, vincolata dalla legge, che aveva trasferito il detto patrimonio al comune, allo svolgimento di funzioni relative agli asili nido e ai consultori comunali).

DISMISSIONI

Cassazione, ordinanza 25 ottobre 2023, n. 29605, sez. II civile

PATRIMONIO DELLO STATO E DEGLI ENTI PUBBLICI - DESTINAZIONE - Dismissione di immobili appartenenti al patrimonio pubblico - Accettazione dell'offerta in opzione da parte del conduttore contenente tutti gli elementi essenziali della compravendita - Valore - Contratto preliminare - Azione ex art. 2932 c.c. - Sussistenza.

In tema di dismissione di immobili appartenenti al patrimonio pubblico, l'accettazione dell'offerta in opzione da parte del conduttore - contenente tutti gli elementi essenziali della compravendita e, in particolare, la determinazione del prezzo - ha valore giuridico equipollente alla conclusione di un contratto preliminare, rispetto al quale, conseguentemente, è ammissibile l'azione ex art. 2932 c.c., volta ad ottenere una sentenza che faccia luogo del contratto definitivo alla cui stipula l'amministrazione offerente risulta obbligata, essendo al riguardo irrilevante una successiva modifica della qualifica dell'immobile.

DIVISIONE

*** Cassazione, ordinanza 8 novembre 2023, n. 31105, sez. II civile**

Divisione - Comunione e condominio - Successione.

Nel giudizio di divisibilità degli immobili, si deve considerare sia la concreta possibilità di un frazionamento materiale dei beni, sia l'eventuale deprezzamento dell'immobile rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso (Cass. 673/1979; Cass. 2309/1981; Cass. 4233/1987), occorrendo garantire, in situazione di comoda divisibilità dell'asse (art. 720 c.c.), il criterio della divisione in natura e l'attribuzione a ciascun condividente di una porzione dell'immobile proporzionale al valore della quota.

*** Cassazione, ordinanza 8 novembre 2023, n. 31106, sez. II civile**

Divisione - Sussistenza del titolo edilizio - Criteri di divisione.

La produzione dei certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni sull'immobile da dividere, imposta dall'art. 567 c.p.c., per la vendita del bene pignorato, non costituisce un adempimento previsto a pena di inammissibilità o improcedibilità della domanda, tenuto conto che, in tali giudizi, l'intervento dei creditori e degli aventi causa dei condividenti è consentito ai soli fini dell'opponibilità delle statuizioni adottate. Ciò vale anche nel caso in cui si debba procedere alla vendita dell'immobile comune; le informazioni richieste dalla norma a tutela del terzo acquirente possono essere acquisite d'ufficio dal giudice della divisione, il quale, nello svolgimento del potere di direzione delle operazioni, può ordinare alle parti la produzione della documentazione occorrente o avvalersi del professionista delegato alla vendita (Cass. 10067/2020, Cass. 6228/2023).

Quanto ai titoli di provenienza, è principio costante nella giurisprudenza di questa Corte che nei giudizi di scioglimento della comunione, la prova della comproprietà dei beni non è quella rigorosa richiesta in caso di azione di rivendicazione o di accertamento positivo della proprietà, atteso che la divisione, oltre a non operare alcun trasferimento di diritti dall'uno all'altro condividente, è volta a far accertare un diritto comune a tutte le parti in causa e non la proprietà dell'attore con negazione di quella dei convenuti; è consentito il ricorso alla prova indiziaria o alla c.t.u., siccome rivolte a vantaggio della collettività dei condividenti (Cass. 6228/2023; Cass. 22661/2022).

Anche gli atti di scioglimento delle comunioni relative ad edifici, o a loro parti, sono soggetti alla sanzione della nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, per gli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici realizzati prima della entrata in vigore della detta legge, nonché dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 1, (già della L. n. 47 del 1985, art. 17), per quelli realizzati in epoca successiva, ove dagli atti non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria, ovvero ad essi non sia unita copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione o una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 (Cass. S.U. 25021/2019).

Compete al giudice di merito accertare, nell'ipotesi in cui nel patrimonio comune vi siano più immobili da dividere, se il diritto del convivente sia meglio soddisfatto attraverso il frazionamento delle singole entità immobiliari, oppure attraverso l'assegnazione di interi immobili ai singoli conviventi, con apprezzamento insindacabile, se correttamente motivato (Cass. 17862/2020; Cass. 8286/2019; Cass. 9282/2018; Cass. 15015/2000).

Nell'assegnare i valori alle singole porzioni, il c.t.u. ha tenuto conto della diversa utilizzabilità a fini produttivi delle diverse superfici che componevano il fondo, operando una media tra il valore della parte produttiva e di quella meno pregiata, con un criterio non svincolato dal necessario riferimento al valore venale, rapportato, nella specie, al pregio delle estensioni valutate.

Circa poi l'indivisibilità del fabbricato poiché pericolante, il criterio risponde al disposto dell'art. 720 c.c., che impone di considerare sia la possibilità di un frazionamento materiale del bene, sia la possibilità che tale divisione non comporti un notevole deprezzamento dell'immobile rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, accertamento di cui dà motivatamente conto la sentenza, ponendo in rilievo l'impossibilità di apportare qualsivoglia modifica strutturale, dato il concreto rischio di crollo del manufatto (Cass. 673/1979; Cass. 2309/1981; Cass. 4233/1987).

La non comoda divisibilità di un immobile può derivare, sotto l'aspetto strutturale, anche dall'irrealizzabilità fisica del frazionamento.

EDILIZIA (AMMINISTRATIVO)

*** Consiglio di Stato, sentenza 7 novembre 2023, n. 9572, sez. VI**

Edilizia - Interventi edilizi eseguiti in totale difformità in zone vincolate.

Tutti gli interventi, eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire, o con variazioni essenziali - che, come quello di specie, comportano aumenti di cubatura in area vincolata - sono, infatti, inderogabilmente soggetti a demolizione, ex art. 31, comma 2, del citato D.P.R. n. 380 del 2001, il che, diversamente da quanto sostiene l'appellante, priva di rilevanza ogni valutazione relativa alla consistenza dell'incremento volumetrico realizzato.

È ininfluenza la circostanza che nel respingere la richiesta di fiscalizzazione l'amministrazione non sia stata valutata l'eventuale pregiudizio derivante dalla demolizione alla parte conforme dell'edificio.

In ogni caso, tale valutazione, per pacifica giurisprudenza, va compiuta solo in sede di esecuzione del provvedimento ripristinatorio.

Infatti, il menzionato art. 34, è disposizione che ha valore eccezionale e derogatorio e dev'essere intesa nel senso che non compete all'amministrazione precedente valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso o prima di negare la fiscalizzazione, se la misura repressiva possa essere applicata, incombendo, piuttosto, sul privato interessato, dimostrare, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, l'obiettivo impossibilità di demolire la parte illecita senza pregiudizio per quella conforme (*ex plurimis* Cons. Stato, Sez. VI, 25/5/2022, n. 4171).

EDILIZIA (PENALE)

Cassazione, sentenza 24 ottobre 2023, n. 43235, sez. III civile

EDILIZIA - Lottizzazione abusiva - Estinzione del reato per intervenuta prescrizione - Confisca - Possibilità - Sussistenza - Condizioni - Intervento accertamento degli elementi oggettivi e soggettivi del reato in base a prove acquisite prima prescrizione - Sufficienza.

In tema di lottizzazione abusiva, l'intervenuta prescrizione non impedisce che sia disposta la confisca nel caso in cui risultino accertati gli elementi oggettivi e soggettivi del reato sulla base di prove acquisite prima del

maturare della causa estintiva, pur se non coincidenti con il complesso delle prove originariamente ammesse dal giudice.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

*** Cassazione, sentenza 13 novembre 2023, n. 31547, sez. III civile**

Vendita forzata - Forme di pubblicità vincolanti - Nullità dell'aggiudicazione.

In materia di espropriazione immobiliare, la riscontrata violazione delle forme e modalità della pubblicità importa l'invalidità dell'esperimento di vendita concluso con l'aggiudicazione del cespite nonché, per derivazione, la nullità del conseguente decreto di trasferimento, nullità opponibile all'aggiudicatario in quanto afferente al subprocedimento di vendita.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza 1 agosto 2023, n. 23379, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDATARIE - FALLIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO - VENDITA DI IMMOBILI - MODALITÀ - Vendita ad offerta privata di beni mobili - Regime anteriore alla riforma del 2005-2007 - Mancato pagamento del prezzo da parte dell'offerente - Nuovo incanto ex art. 542, comma 2, c.p.c. - Art. 587, ult. comma c.p.c. - Applicabilità.

In tema di liquidazione fallimentare compiuta nel regime anteriore alla riforma del 2005-2007, la vendita a offerta privata consentita per i beni mobili dall'art. 106, comma 1, l.fall. (nel testo *ratione temporis* vigente), implicava l'assimilabilità della posizione dell'offerente, a seguito dell'accettazione del curatore a ciò autorizzato dal giudice delegato, a quella dell'aggiudicatario, con la conseguenza che, a fronte del mancato pagamento del prezzo, poteva trovare applicazione l'art. 587, ult. comma, c.p.c., derivandone l'obbligo dell'aggiudicatario inadempiente a corrispondere alla curatela l'eventuale differenza fra il minor prezzo conseguito in esito al rinnovato incanto e quello dell'aggiudicazione inadempita.

RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI

Cassazione, ordinanza 13 ottobre 2023, n. 28605, sez. II civile

FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - COMUNIONE LEGALE - SCIoglimento - Scioglimento legale della comunione - Bene immobile fruttifero - Riconoscimento dei frutti - Decorrenza - Data di proposizione della domanda di scioglimento - Fondamento.

In caso di scioglimento legale della comunione avente ad oggetto un bene fruttifero, l'obbligo di corresponsione dei frutti civili decorre dalla data di proposizione della domanda di scioglimento della comunione e non anteriormente, perché è da tale data che il possesso esclusivo del bene in capo ad uno dei coniugi cessa di trovare fondamento nella situazione di comunione, determinando l'insorgenza del debito di restituzione.

SUCCESSIONI

*** Cassazione, sentenza 10 novembre 2023, n. 31322, sez. II civile**

SUCCESSIONI - TESTAMENTO - Testamento olografo - Alterazione della scheda - Mancanza di autografia della scheda - Nullità del testamento - Configurabilità.

In tema di successione, nel testamento olografo l'omessa o incompleta indicazione della data ne comporta l'annullabilità. L'apposizione di questa ad opera di terzi, se effettuata durante il confezionamento del documento, lo rende nullo perché, in tal caso, viene meno l'autografia dell'atto, senza che rilevi l'importanza dell'alterazione. L'intervento del terzo, se avvenuto in epoca successiva alla redazione, non impedisce, invece,

al negozio *mortis causa* di conservare il suo valore tutte le volte in cui sia comunque possibile accertare la originaria e genuina volontà del *de cuius*.

TRASCRIZIONE

Cassazione, sentenza 16 ottobre 2023, n. 28694, sez. II civile

TRASCRIZIONE - ATTI RELATIVI A BENI IMMOBILI - ATTI SOGGETTI ALLA TRASCRIZIONE - ATTI E CONTRATTI RELATIVI A DIRITTI REALI - Vendita di immobile con contestuale costituzione di servitù prediale a favore dell'immobile venduto e a carico di altro immobile di proprietà del venditore - Sufficienza della menzione della servitù nel quadro D della nota di trascrizione della compravendita - Esclusione - Necessità di un'autonoma nota di trascrizione - Sussistenza.

Qualora un contratto di compravendita di un fondo contenga un'ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù in favore dell'immobile alienato ed a carico di altro fondo di proprietà del venditore, agli effetti dell'art. 17, comma 3, della l. n. 52 del 1985, è necessario presentare distinte note di trascrizione per il negozio di trasferimento della proprietà e per la convenzione di costituzione della servitù, né rileva, ai fini della opponibilità della servitù ai terzi, la menzione del relativo titolo contrattuale nel quadro D della nota di trascrizione della vendita, trattandosi di inesattezza che induce incertezza sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto.

TRIBUTI

* Cassazione, ordinanza 19 dicembre 2023, n. 35468, sez. V

Cessione di terreno con immobile da demolire- Plusvalenza- Non sussiste

Questa Corte si è pronunciata ripetutamente sulla questione controversa in questo giudizio, esprimendo un orientamento che le critiche proposte dall'Amministrazione finanziaria non inducono a rivedere. È stato infatti rilevato che "in materia di imposta sui redditi, come risulta dal tenore del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 81, comma 1, lett. b) (ora 67) e art. 16 (ora 17), comma 1, lett. g) bis, sono soggette a tassazione separata, quali "redditi diversi", le "plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione", e non anche di terreni sui quali insiste un fabbricato e quindi, già edificati. Ciò vale anche qualora l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e, successivamente alla compravendita, l'acquirente abbia richiesto la voltura nominativa dell'istanza, in quanto la "ratio" ispiratrice del citato art. 81 tende ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che trovi origine non da un'attività produttiva del proprietario o possessore ma dall'avvenuta destinazione edificatoria del terreno in sede di pianificazione urbanistica", Cass. sez. VI-V, 23.1.2018, n. 1674 (conf. Cass. sez. V, 9.7.2014, n. 15629). (...) Ancora, con riferimento alla vendita di un terreno edificato, che presenti però un'ulteriore potenzialità edificatoria, non si è mancato di statuire che "in tema di IRPEF, ai fini della tassazione separata, quali redditi diversi, delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra "edificato" e "non edificato" non ammette un "tertium genus", con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualficata dall'Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'Ufficio, in sede di riqualficazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni", Cass. sez. V, 21.2.2019, n. 5088.

* Cassazione, ordinanza 19 dicembre 2023, n. 35463, sez. V

Cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria- Plusvalenza - Principio di cassa- Momento impositivo

Nella cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, contemplata nel D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 81, comma 1, lett. b) "ratione temporis" vigente, l'imponibilità della plusvalenza è regolata dal principio di cassa, dall'art. 82, comma 1 D.P.R. cit.; il momento impositivo, tuttavia, richiede anche l'effetto traslativo del negozio, al quale si ancora la definitività della operazione e della conseguente plusvalenza, sicchè al principio di cassa è informata altresì l'ipotesi del pagamento dell'intero corrispettivo nella vigenza di un contratto preliminare, dovendosi ritenere, anche in tal caso, "che la tassazione della plusvalenza coincida con il contratto definitivo non in ragione del diverso principio di competenza, ma perchè il pagamento avvenuto in epoca anteriore al trasferimento del bene era ancora insufficiente nella vigenza dei soli effetti obbligatori del preliminare", Cass. sez. V, 24.7.2013, n. 17960.

*** Cassazione, ordinanza 27 dicembre 2023, n. 36010, sez. V**

Plusvalenze – Rideterminazione valore terreni – Indicazione in atto di corrispettivo inferiore rispetto al valore rideterminato – Conseguenze

La questione è stata oggetto di scrutinio da parte delle Sezioni Unite di questa Corte, le quali, all'esito del vaglio del contrasto formatosi in materia, peraltro in adesione all'orientamento maggioritario di questa Sezione, hanno stabilito il seguente principio di diritto: "In tema di plusvalenze di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 67, comma 1, lett. a) e b), per i terreni edificabili e con destinazione agricola l'indicazione nell'atto di vendita dell'immobile di un corrispettivo inferiore rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato dal contribuente sulla base di perizia giurata a norma della L. n. 448 del 2001, art. 7 non determina la decadenza del contribuente dal beneficio correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, nè la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene" (Cfr. Cass., S.U., n. 2321/2020).

*** Cassazione, ordinanza 29 dicembre 2023, n. 36469, sez. V**

Rivalutazione partecipazioni- Prima rivalutazione effettuata da de cuius – Successiva rivalutazione effettuata da eredi- Diniego rimborso

Questa Corte ha avuto, recentemente e condivisibilmente, occasione di statuire, indicando un principio estensibile, che "nell'ipotesi di imposta sostitutiva ai sensi della L. n. 448 del 2001, art. 5 gli eredi del contribuente che ha effettuato la rivalutazione non hanno diritto al rimborso, allorquando abbiano proceduto ad una seconda rivalutazione e al versamento dell'imposta, posto che non sono divenuti titolari del diritto al rimborso di quanto versato con la prima rivalutazione da parte del de cuius, che sorge eventualmente solo a seguito di una seconda rivalutazione operata dallo stesso contribuente che si trovi ancora nel possesso del bene; conseguentemente, gli eredi divengono titolari delle partecipazioni affrancate dal de cuius e con la seconda rivalutazione sorge una nuova obbligazione tributaria, che determina un nuovo presupposto impositivo", Cass. sez. V, 9.11.2023, n. 31263 (cfr., anche, Cass. sez. V, 30.10.2023, n. 30157); e già in precedenza si era chiarito che "in tema di imposta sostitutiva per rivalutazione titoli, il diritto al rimborso delle imposte versate in occasione di una prima rivalutazione di partecipazioni azionarie non spetta al cessionario che abbia proceduto ad una seconda rivalutazione e al versamento dell'imposta, ragguagliata al nuovo valore delle azioni, dal momento che, ai sensi del D.L. n. 70 del 2011, art. 7, comma 2, lett. ee) ed ff), conv. in l. n. 106 del 2011, solo il soggetto che abbia già versato l'imposta relativa alla prima rivalutazione può chiederne il rimborso, ove non si sia avvalso della possibilità di detrarla dal tributo dovuto per una nuova rivalutazione che egli stesso abbia effettuato dei titoli che siano rimasti sempre in suo possesso", Cass. sez. V, 4.4.2019, n. 9431.

USUCAPIONE

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

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - INTERRUZIONE E SOSPENSIONE - Sentenza dichiarativa di fallimento e sua trascrizione - Idoneità ad interrompere il possesso ad usucapionem - Esclusione - Fondamento.

In tema di usucapione, la pronunzia della sentenza dichiarativa del fallimento e la sua trascrizione, ex art. 88 del r.d. n. 267 del 1942, sono inidonee ad interrompere il tempo per l'acquisto del diritto di proprietà, conseguendo l'interruzione del possesso solo all'azione del curatore tesa al recupero del bene mediante spossessamento del soggetto usucapiente, nelle forme e nei modi prescritti dagli artt. 1165 e 1167 c.c.

VENDITA

*** Cassazione, sentenza 13 novembre 2023, n. 31431, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Preliminare di preliminare - Mediatore - Diritto alla provvigione - Esclusione - Motivi.

Il c.d. "preliminare di preliminare", pur essendo vincolo valido ed efficace se rispondente ad un interesse meritevole di tutela delle parti, risulta idoneo unicamente a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dell'affare, senza abilitare le parti medesime ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato e, conseguentemente, non viene a costituire un "affare" idoneo, ex artt. 1754 e 1755 c.c., a fondare il diritto alla provvigione in capo al mediatore che abbia messo in contatto le parti medesime.

*** Cassazione, sentenza 8 novembre 2023, n. 31131, sez. II civile**

VENDITA - Immobili - Cooperativa edilizia - Assegnazione degli immobili.

L'acquisto della proprietà delle unità immobiliari a favore dei soci assegnatari che abbiano stipulato il mutuo frazionato può far sorgere un rapporto di condominio speciale o di gestione fra gli assegnatari stessi (previo accordo), ma non fa venir meno la cooperativa originaria, che rimane in vita perché, nel preminente interesse pubblico, rimangono garantite le finalità proprie della normativa sull'edilizia economica e popolare, nonché la buona conservazione dell'immobile su cui grava il mutuo ipotecario concesso col contributo o col concorso dello Stato (Cass. n. 14199 del 05.05.2022).